

Årsredovisning 2023

Brf Tyr 4

716410-4056



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tyr 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skövde.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tyr 4	1983	Skövde

Fastigheten är försäkrad hos Anticimex Försäkringar AB, IF Skadeförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 670 kvm. Byggnadernas totalyta är 2041 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rickard Ahlin	Ordförande
David Fareby	Styrelseledamot
Filip Brandberg	Styrelseledamot
Karin Haegerström	Styrelseledamot
Tomas Jonsson	Styrelseledamot
Stefan Sörum	Styrelseledamot

Valberedning

Carina Ward
Birgitta Svensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Fr

Revisorer

Eveda AB Revisor
Per Strand Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-08. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Övrig verksamhetsinformation

Ett kameraövervakningssystem har köpts in och driftsatts.

Avloppsrören har spolats och kontrollerats via filmning.

Golvmattor i gemensamhetsutrymmena har bonats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ränteintäkterna har ökat markant.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt markskötselavtal med Farnatjänst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 197 906	1 136 298	1 157 583	1 166 000
Resultat efter fin. poster	214 257	40 582	-48 615	186 276
Soliditet (%)	51	49	49	-
Yttre fond	2 762 298	2 652 491	2 475 938	2 275 938
Taxeringsvärde	25 635 000	25 635 000	20 237 000	20 237 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	654	624	611	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	91,8	84,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 518	3 638	3 757	-
Skuldsättning per kvm totalyta	2 878	3 638	3 074	3 074
Sparande per kvm totalyta	241	230	112	231
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	33	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	74	86	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	133	154	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,21	2,24	-
Räntekänslighet (%)	5,38	5,83	6,15	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	492 787	-	-	492 787
Upplåtelseavgifter	2 307 213	-	-	2 307 213
Fond, yttre underhåll	2 652 491	-	109 807	2 762 298
Balanserat resultat	647 344	40 582	-109 807	578 119
Årets resultat	40 582	-40 582	214 257	214 257
Eget kapital	6 140 418	0	214 257	6 354 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	578 119
Årets resultat	214 257
Totalt	792 376
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-24 226
Balanseras i ny räkning	616 602
	792 376

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 197 906	1 136 298
Övriga rörelseintäkter	3	-4	-3
Summa rörelseintäkter		1 197 902	1 136 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-613 896	-662 724
Övriga externa kostnader	9	-65 009	-47 765
Personalkostnader	10	-930	-16 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 332	-253 332
Summa rörelsekostnader		-933 168	-980 213
RÖRELSERESULTAT		264 735	156 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 631	21 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-132 109	-137 004
Summa finansiella poster		-50 478	-115 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		214 257	40 582
ÅRETS RESULTAT		214 257	40 582

57

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	6 895 230	7 148 562
Summa materiella anläggningstillgångar		6 895 230	7 148 562
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 895 230	7 148 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	363
Övriga fordringar	13	11 316	46 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71 381	68 667
Summa kortfristiga fordringar		82 697	115 581
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 476 880	5 264 784
Summa kassa och bank		5 476 880	5 264 784
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 559 577	5 380 365
SUMMA TILLGÅNGAR		12 454 806	12 528 927

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 800 000	2 800 000
Fond för yttre underhåll		2 762 298	2 652 491
Summa bundet eget kapital		5 562 298	5 452 491
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		578 119	647 344
Årets resultat		214 257	40 582
Summa fritt eget kapital		792 376	687 926
SUMMA EGET KAPITAL		6 354 674	6 140 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 675 000	5 875 000
Summa långfristiga skulder		5 675 000	5 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		180 000	180 000
Leverantörsskulder		71 394	89 040
Skatteskulder		8 299	45 320
Övriga kortfristiga skulder		18 042	25 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	147 397	173 748
Summa kortfristiga skulder		425 132	513 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 454 806	12 528 927

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	264 735	156 082
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	253 332	253 332
	518 067	409 414
Erhållen ränta	81 631	21 505
Erlagd ränta	-132 121	-136 638
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	467 577	294 280
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 884	-54 010
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88 365	70 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	412 096	310 873
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	212 096	110 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 264 784	5 153 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 476 880	5 264 784

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tyr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,46 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 047 432	997 548
Hysesintäkter, p-platser	60 000	50 280
Hysesintäkter, lokaler	40 764	39 960
Kabel-TV/Bredband	45 360	45 360
Övriga intäkter	4 350	3 150
Summa	1 197 906	1 136 298

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-4	-3
Summa	-4	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	25 607	27 294
Städning	33 391	24 025
Besiktning och service	22 376	18 663
Trädgårdsarbete	0	1 020
Övrigt	0	2 780
Summa	81 374	73 782

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	19 701	55 375
Dörrar och lås/porttele	14 661	9 756
VA	25 840	0
El	14 307	0
Fönster	0	21 167
Summa	74 509	86 298

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	24 226	54 111
Tvättstuga	0	36 082
Summa	24 226	90 193

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	59 250	55 048
Uppvärmning	150 773	142 979
Vatten	61 266	59 003
Sophämtning	23 626	23 246
Summa	294 915	280 276

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 721	23 198
Kabel-TV	18 706	16 963
Bredband	47 316	47 263
Fastighetsskatt	48 130	44 750
Summa	138 873	132 174

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 582	3 338
Övriga förvaltningskostnader	25 932	15 575
Juridiska kostnader	2 356	0
Ekonomisk förvaltning	32 138	28 853
Summa	65 009	47 765

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	13 200
Sociala avgifter	0	3 192
Övriga personalkostnader	930	0
Summa	930	16 392

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	131 990	136 768
Övriga räntekostnader	119	236
Summa	132 109	137 004

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 652 461	10 652 461
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 652 461	10 652 461
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 503 899	-3 250 567
Årets avskrivning	-253 332	-253 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 757 231	-3 503 899
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 895 230	7 148 562
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>631 500</i>	<i>631 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 075 000	18 075 000
Taxeringsvärde mark	7 560 000	7 560 000
Summa	25 635 000	25 635 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 316	46 551
Summa	11 316	46 551

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 611	5 258
Fastighetsskötsel	5 612	5 079
Försäkringspremier	24 226	23 279
Kabel-TV	4 914	4 672
Bredband	14 272	14 272
Förvaltning	16 746	16 107
Summa	71 381	68 667

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	2,20 %	5 875 000	6 075 000
Summa			5 875 000	6 075 000
Varav kortfristig del			200 000	200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 875 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	-5 108	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 277	457
El	6 585	8 273
Uppvärmning	19 651	51 372
Vatten	15 348	14 274
Utgiftsräntor	354	366
Förutbetalda avgifter/hyror	99 074	99 006
Summa	137 181	173 748

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Skövde, 2024-02-29

Ort och datum

Rickard Ahlin

Rickard Ahlin
Ordförande

Filip Brandberg

Filip Brandberg
Styrelseledamot

Tomas Jonsson

Tomas Jonsson
Styrelseledamot

David Fareby

David Fareby
Styrelseledamot

Karin Haegerström

Karin Haegerström
Styrelseledamot

Stefan Sörum

Stefan Sörum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-19

Eveda AB

Eveda AB
Revisor

Per Strand

Per Strand
Revisor

Bostadsrättsföreningen Tyr 4

Orgnr 746410-4056

Revisionsberättelse för år 2023

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaper, styrelseprotokoll samt styrelsens förvaltning för år 2023.

Granskningen har utförts enligt god revisionsed.

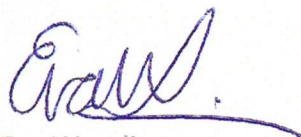
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens K-regelverk för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10, K2)

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

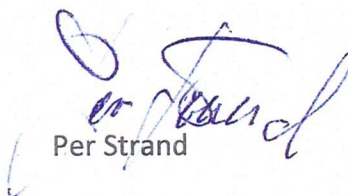
Fastställer resultaträkningen och balansräkningen

Godkänner disposition av överskottsmedel i enlighet med styrelsens förslag, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Skövde 2024-03-19



Eva Wendin



Per Strand