

# Årsredovisning

för

## Brf Enighet

725000-0507

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Enighet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

### Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter:

André Persson, ordförande  
Mikael Norgren, vice ordförande  
Andreas Mai, ledamot  
Johan Jonasson, ledamot  
Jenny Falkemar, ledamot

Suppleanter:

Kerstin Holmkvist  
Ingrid Nyman Rommel

Ordinarie revisor:

Christian Kromnér, aukt. revisor, Revise Sverige AB

Valberedning:

Dag Forsén

I tur att avgå är André Persson, Mikael Norgren och Andreas Mai.

Under året har styrelsen hållit 10 protokollförda möten.

### Föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen har 53 medlemmar och under året har 3 överlåtelse skett.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Timmermannen 13 med adress Trozelligatan 13 och Petter Swartzgatan 8. På denna tomt byggdes ett bostadshus 1929 med 52 lägenheter. Under åren har sammanslagningar skett och idag finns 37 lägenheter av varierande storlek fördelat på. Lägenheternas totala areal uppgår till 2 948,2 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta till fullvärde.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 40 433 000 kr fördelat på byggnad 24 600 000 kr och mark 15 833 000 kr.

## Ekonomi

Revise Accounting Sverige AB biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Datapantbrev på tillsammans 2 138 000 kr är obelånade och överförda till Ägararkivet hos Lantmäteriet.

Årets förlust på -41 tkr beror på avskrivningar som påverkade det redovisade resultatet med -142 tkr. Föreningens ekonomi är sund och bär sina löpande rörelsekostnader.

Styrelsen beslutade att höja ”bränsletillägget”, delen av avgiften som avser värmekostnaden, med 80% från 2024-01-01 (motsvarar en höjning om ca 13% beräknat på den totala avgiften) för att täcka fortsatt ökade underhålls- och driftskostnader samt för att bränsletillägget ska motsvara uppvärmningskostnaden.

## Styrelsens målsättning

Att överskott uppstår vid förvaltning av fastigheten de år då bara mindre reparationer utförs är en nödvändighet eftersom slitage på densamma sker fortlöpande men reparationerna med många års intervaller, t.ex när det gäller renovering av tak och VA-stammar.

Motivet till denna målsättning är att föreningen, så långt det är möjligt, på egen hand ska finansiera framtida reparationer. Innebörden i detta är att de som är medlemmar idag ska avsätta medel till reparationer även om dessa ligger långt fram i tiden.

Sker inte dessa avsättningar blir följden att framtida medlemmar kommer att få betala vårt slitage. Något som i så fall drabbar oss i form av lägre värde på våra lägenheter och omvänt högre värde på lägenheterna om styrelsens målsättning kan uppnås.

## Styrelsen har under året arbetat med följande större ärenden

Uppdaterade stadgar  
Tecknat kollektivt avtal för bredband och digital-tv  
Planerat underhållsåtgärder för 2024

## Underhåll och fastighetsskötsel

Viss fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel utförs av medlemmarna vilket gör att kostnaderna för detta hålls nere.

Snöröjning, sandning och övrig trädgårdsskötsel sköts av entreprenör.

## Årsavgifter

Den totala avgiften 2023 var 405 kr per kvm och år, fördelat på kallhyra 343 kr och bränsletillägg inkl. varmvatten 62 kr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 009	910	914	908
Resultat efter finansiella poster	-40	-36	-143	184
Soliditet (%)	91,7	91,5	93,2	94,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	342	309	311	308
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	35	33	-6	91
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	175	165	148	120
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,6	78,1	80,4	80,0

Samtliga kvm upplåtna med bostadsrätt.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	85 680	2 756 180	0	-36 295	<b>2 805 565</b>
Disposition av föregående års resultat:			-36 295	36 295	<b>0</b>
Avs. till fond		121 299	-121 299		<b>0</b>
Årets resultat				-40 017	<b>-40 017</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>85 680</b>	<b>2 877 479</b>	<b>-157 594</b>	<b>-40 017</b>	<b>2 765 548</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-157 594
årets förlust	-40 017
	<b>-197 611</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	121 299
	-318 910
	<b>-197 611</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 009 180	910 154
Övriga rörelseintäkter		307 504	254 649
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 316 684</b>	<b>1 164 803</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 188 895	-1 039 927
Personalkostnader	3	-26 948	-26 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-142 244	-134 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 358 087</b>	<b>-1 201 302</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-41 403</b>	<b>-36 499</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 386	445
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 386</b>	<b>204</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-40 017</b>	<b>-36 295</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-40 017</b>	<b>-36 295</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-40 017</b>	<b>-36 295</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	66 080	75 880
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 584 456	2 660 557
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	29 988	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 680 524</b>	<b>2 736 437</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 680 524</b>	<b>2 736 437</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-10 458
Övriga fordringar		627	59 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 151	5 510
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 778</b>	<b>54 141</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		328 103	274 686
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>328 103</b>	<b>274 686</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>333 881</b>	<b>328 827</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 014 405</b>	<b>3 065 264</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		85 680	85 680
Fond för yttre underhåll		2 877 479	2 756 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 963 159</b>	<b>2 841 860</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-157 594	0
Årets resultat		-40 017	-36 295
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-197 611</b>	<b>-36 295</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 765 548</b>	<b>2 805 565</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		25 190	25 614
Skatteskulder		339	56 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 328	177 552
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>248 857</b>	<b>259 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 014 405</b>	<b>3 065 264</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-40 017	-36 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	142 244	134 732
Betald skatt	-124	-503
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>102 103</b>	<b>97 934</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-10 458	19 123
Förändring av kortfristiga fordringar	359	-5 510
Förändring av leverantörsskulder	-424	25 614
Förändring av kortfristiga skulder	48 167	-30 898
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>139 747</b>	<b>106 263</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-86 331	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-86 331</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>53 416</b>	<b>106 263</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	274 686	168 424
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>328 102</b>	<b>274 687</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	25 år

### Not 2 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår endast kallhyra. Värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband redovisas under övriga rörelseintäkter.

### Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 049 300	2 049 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 049 300</b>	<b>2 049 300</b>
Ingående avskrivningar	-1 973 420	-1 963 620
Årets avskrivningar	-9 800	-9 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 983 220</b>	<b>-1 973 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 080</b>	<b>75 880</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 123 295	3 123 295
Inköp	56 343	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 179 638</b>	<b>3 123 295</b>
Ingående avskrivningar	-462 738	-337 806
Årets avskrivningar	-132 444	-124 932
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-595 182</b>	<b>-462 738</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 584 456</b>	<b>2 660 557</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inköp	29 988	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 988</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 988</b>	

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

André Persson  
Ordförande

Mikael Norgren

Andreas Mai

Johan Jonasson

Jenny Falkemar

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

