

Årsredovisning

för

Brf Regnet 1

716411-5557

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Regnet 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Regnet 1 är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1978. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Regnet 3 med adresserna Stämpelgatan 1-15 i Örebro.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 februari 2016.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2023-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Annika Söderlind	Ordförande
Helena Nyttning	Kassör
Andre Hellström	Ordförande
Anette Andreasson	Ledamot
Mats Olsson	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

Avgår 2024
0131
2024
Fr.o.m. 2024
0131
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Anette Nilsson	Suppleant
Bernad Mottet	Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024

- Föreningens firma tecknas av styrelsen och ordinarie ledamöter två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB
-----------	---------------

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Valberedning

Anette Andreasson	Sammanställande
-------------------	-----------------

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Byggnader

Byggnaderna uppfördes under år 1980 och består av fyra huskroppar i två våningsplan med totalt 32 lägenheter. I samfällighetsföreningen Regnet finns 24 st garageplatser och 6 st parkeringsplatser med motorvärmare som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boarean uppgår till 2 722 m².

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök, 72,5 kvm

16 st 3 rum och kök, 84 kvm (8 st), 86 kvm (4 st) 85,5 kvm (4 st)

8 st 4 rum och kök, 98 kvm

För bostadsrättshavarna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar i kvartersgården

Bastu

Gemensamhetslokal

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen. I den försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg samt hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Samfällighet

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Regnet där föreningens andel är 30 %. Samfälligheten förvaltar garage, parkeringsplatser, föreningsgård och lekplatser samt sköter sophantering, snöröjning och gemensam utebelysning.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB

E.ON

Tele2

Örebro Kommun

Samhall

VOAV

CSG

Ekonomisk förvaltning, Felanmälan, uh-plan

El och fjärrvärme

TV och Bredband

Vatten/Avlopp

Gräsklippning

Stampolning avlopp

Felanmälan efter Egeryds öppettider

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat

Resultatet för verksamheten under året visar en förlust på 205 057 kr.

Reparationer och underhåll

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Underhållsplanen är uppdaterad 2022 och styrelsen bedömer den som aktuell. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Avsättning har i bokslutet för år 2023 gjorts med 397 tkr. Utfört underhåll år 2023 är rensning av ventilation till en kostnad för 22tkr och rensning/spolning av avlopp för 54tkr. Samt har ett takbyte färdigställts och blev en kostnad på drygt 3,2mkr.

Reparationer som utförts under året är lagning av ett trappsteg och ett pågående försäkringsärendet gällande en vattenskada i lägenhet.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 9% fr.o.m. januari 2023. Ytterligare en höjning på 2% kommer ske fr.o.m. januari 2024. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 751 kr/m². Fr.o.m. 1 januari 2016 betalas förutom årsavgiften avgift för TV och bredband med 175 kr per månad. Detta avser ett gruppavtal för digital-Tv, bredband och telefoni.

Övrigt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Örebro kommun. Kostnaden för tomträtten är 235 tkr/år. Avtalet löper fram till 2029-06-30.

Föreningen följer underhållsplanen för fastigheterna samt anlitar Samhall för gräsklippning inom föreningens ansvarsområde för yttre skötsel. I övrigt sköter medlemmarna upptagning av löv och klippning av träd och buskar.

Medlemsinformation

2023-12-31

Medlemmar vid årets början	38
Under året avgående medlemmar	5
Under året tillkommande medlemmar	5
Medlemmar vid årets slut	38

Under året har 4 st (5) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 200	2 049	1 974	1 927
Resultat efter finansiella poster	-205	-98	-205	249
Balansomslutning	13 445	14 036	11 273	10 146
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	776	698	673	655
Årsavgift/totala intäkter	92	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	3 996	4 074	3 146	2 664
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 996	4 074	3 146	2 664
Sparande/kvm totalyta	71	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	252	-	-	-
Räntekänslighet i %	5	-	-	-
Elkostnad/kvm	23	21	14	15
Värmekostnad/kvm	176	148	156	126
Vattenkostnad/kvm	53	48	45	36
Likviditet %	124	187	260	321
Soliditet (%)	14,8	15,7	20,4	24,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

De ökade räntekostnaderna är också en anledning till årets förlust och de kommer fortsätta öka under 2024 vilket sannolikt ställer krav på framtida höjningar av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	463 600	1 537 530	298 092	-98 196
Balansering fg. års resultat			-98 196	98 196
Årets avs. till yttre fond		397 114	-397 114	
Årets disp. ur yttre fond		-81 870	81 870	
Årets resultat				<u>-205 057</u>
Eget kapital 2023-12-31	463 600	1 852 774	-115 347	-205 057

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	199 897
årets avsättning UH-fond	-397 114
årets ianspråkstagande UH-fond	81 870
årets förlust	-205 057
	-320 404
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-320 404
	-320 404

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 199 976	2 049 057
Övriga rörelseintäkter		30 198	9 301
Summa rörelseintäkter		2 230 174	2 058 358
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 589 124	-1 516 878
Övriga externa kostnader	4	-153 722	-149 088
Personalkostnader och arvoden	5	-70 610	-65 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-337 934	-272 268
Summa rörelsekostnader		-2 151 390	-2 003 763
Rörelseresultat		78 784	54 595
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 841	-152 791
Summa finansiella poster		-283 841	-152 791
Resultat efter finansiella poster		-205 057	-98 196
Årets resultat		-205 057	-98 196

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	12 472 554	9 588 415
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	2 723 968
Summa materiella anläggningstillgångar		12 472 554	12 312 383
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 475 354	12 315 183
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 157	15 351
Övriga fordringar	9	8 289	30 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	238 044	229 001
Summa kortfristiga fordringar		247 490	274 746
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	721 961	1 445 806
Summa kassa och bank		721 961	1 445 806
Summa omsättningstillgångar		969 451	1 720 552
SUMMA TILLGÅNGAR		13 444 805	14 035 735

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		463 600	463 600
Fond för yttre underhåll		1 852 774	1 537 530
Summa bundet eget kapital		2 316 374	2 001 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-115 347	298 092
Årets resultat		-205 057	-98 196
Summa fritt eget kapital		-320 404	199 897
Summa eget kapital		1 995 970	2 201 027
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	7 744 793	6 736 235
Summa långfristiga skulder		7 744 793	6 736 235
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 131 564	4 353 686
Leverantörsskulder		220 861	130 233
Aktuella skatteskulder		6 509	12 439
Övriga skulder	14	4 966	32 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	340 142	569 584
Summa kortfristiga skulder		3 704 042	5 098 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 444 805	14 035 735

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-205 057

-98 196

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

337 934

272 268

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

132 877

174 072

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

27 256

-52 715

Förändring av kortfristiga skulder

-172 309

333 786

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-12 176

455 143

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-498 105

-2 723 967

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-498 105

-2 723 967

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-213 564

-173 064

Nytt lån

0

2 700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-213 564

2 526 936

Årets kassaflöde

-723 845

258 112

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 445 806

1 187 694

Likvida medel vid årets slut

721 961

1 445 806

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntat nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent/tid tillämpas:

Byggnader 2,22 %

Fordringar

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder/total bostadsrättsyta

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder/total intäktsgenererade yta

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta

Räntekänslighet i %

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

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Normalt bör talet vara > 100%.

Notera att Likviditet beräknas som tidigare trots att lån med rörlig ränta samt lån som förfaller bokförs som kortfristiga skulder oavsett om intentionen är att lånen ska sättas om

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesint garage/p-platser	73 225	78 600
Årsavgifter bostäder	2 060 956	1 900 804
Hyses-/avg.bortfall parkering	-825	-3 150
Öresutjämning	-55	3
Kabel-TV-avgifter	66 675	72 800
	2 199 976	2 049 057

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ/trädgård	35 616	34 452
Fastighetsskötsel utöver avtal	675	5 323
Rep bostäder	3 711	13 860
Rep gemensamma utr	65 054	21 828
Trädgårdsskötsel	1 250	0
Fastighetsel	61 916	58 056
Fjärrvärme	480 298	402 425
Vatten	144 779	129 424
Fastighetsförsäkringar	60 471	54 119
Fastighetsavgift/skatt	43 006	52 529
Tomträttsavgälder	234 280	234 280
Samfällighetsavgift	258 287	258 286
Datakommunikation/Kabel-TV	117 911	114 796
Underhåll gemensamma utr	81 870	137 500
	1 589 124	1 516 878

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga reduktioner av inköspriser	3 178	10 868
Förbrukningsinventarier	1 514	3 374
Förbrukningsmaterial	6 834	6 380
Grundavtal	67 000	64 424
Ersättningar till revisor	15 625	21 625
Övriga förvaltningskostnader	48 095	34 326
Bankkostnader	3 500	3 001
Övriga externa tjänster	2 400	0
Medlems-/föreningsavgift	5 170	5 090
Kreditupplysning	225	0
Inkasso/betalningsföreläggande	180	0
	153 721	149 088

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner till tjänstemän	54 500	50 300
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	16 110	15 228
	70 610	65 528

Not 6 Byggnader

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	12 109 162	12 109 162
Årets anskaffningar	498 105	0
Försäljningar/utrangeringar	-124 935	0
Omklassificeringar	2 723 968	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 206 300	12 109 162
Ingående avskrivningar	-2 520 747	-2 248 479
Försäljningar/utrangeringar	124 935	
Årets avskrivningar	-337 934	-272 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 733 746	-2 520 747
Utgående redovisat värde	12 472 554	9 588 415
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	44 800 000	44 800 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 723 968	0
Inköp		2 723 968
Omklassificeringar	-2 723 968	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 723 968
Utgående redovisat värde	0	2 723 968

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser insats i Bostadsrätterna

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 290	30 394
Fordringar hos leverantörer	2 999	0
	8 289	30 394

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	68 375	60 471
Förutbetald tomträttsavgäld	117 140	117 140
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	29 903	29 470
Förutbetald medlemsavgift	5 170	5 170
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 456	16 750
	238 044	229 001

Not 11 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	721 961	1 445 806
	721 961	1 445 806

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek, 481882	3,92	2026-03-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek, 495350	0,94	2024-06-30	436 500	533 500
Stadshypotek, 421247	3,71	2028-03-30	2 180 622	2 204 518
Stadshypotek, 480689	1,02	2025-03-30	2 199 855	2 223 963
Stadshypotek, 482010	4,18	2025-03-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek, 515538	1,30	2026-10-30	1 426 880	1 441 440
Stadshypotek, 574990	3,88	2024-09-01	2 632 500	2 686 500
			10 876 357	11 089 921
Amorteringar enligt avtal			213 564	173 064

Enligt nya direktiv ska rörliga lån och lån som förfaller till betalning inom 12 månader räknas som kortfristiga.

Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den totala skulden om 5 år uppgå till 9 808 537kr.

Kortfristig skuld: 3 131 564 kr

Långfristig skuld: 7 744 793 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 180 000	11 180 000
	11 180 000	11 180 000

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hyses-/avgiftsfordringar		0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	15 025
Personalskatt	0	14 491
Övriga kortfristiga skulder	4 966	3 015
	4 966	32 531

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna avgiftsräntor	8 079	2 929
Förutbetalda intäkter	187 059	89 979
Upplupen fjärrvärmekostnad	72 807	55 486
Upplupen elkostnad	3 791	11 152
Upplupet styrelsearvode	52 500	0
Upplupen arbetsgivaravgift	15 906	0
Upplupet revisionsarvode	0	12 250
Upplupen investering tak	0	397 788
	340 142	569 584