

Årsredovisning för

Brf Överläkaren

769601-8675

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Överläkaren, 769601-8675 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

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

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av PHM Redovisning AB. Fastighetsskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har när det gäller ytor närmast husen skötts av medlemmarna, medan medlemmen Runo Tjärnström tagit hand om övriga ytor. Runo har även utfört andra mindre reparationsarbeten som lampbyten och liknande. Lanolia Städ & Service har haft hand om städningen och HSB Södertälje övrig yttre skötsel. HSB har haft hand om snöröjningen.

Föreningen har en aktiv underhållsplan.

Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Fastigheten har under året varit försäkrad till fullvärde i Gjensidige. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen har en hemsida, overlakaren.bostadsratterna.se, med information om föreningen. Bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar på hemsidan.

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Styrelsen

Ordförande	Anders Magnusson
Ledamot	Hanne Bergström
Ledamot	Ann-Marie Berg
Ledamot	Gustav Rosvall

Suppleant Kent Pettersson

Revisor Sten Garpenquist

Revisorssuppleant Anita Norell

Valberedning Preben Nielsen
Viveka Gustavsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat 5 styck lägenhetsöverlåtelse under året. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden under året och ett protokollfört konstituerande sammanträde.

Föreningen hade den 30 maj 2023 årets ordinarie föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Överläkaren 1
Adress:	Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår:	
Taxeringsvärde:	50 000 000 kr varav byggnadsvärde 39 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta:	2 588 m ²
Fastighetens areal:	14 000 m ²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	20 st
4 rum och kök	4 st

P-anläggning	
P-platser	28 st
Carportplatser	8 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi: Ekonomi: Föreningens största kostnader består av räntor på våra lån och energikostnader. Energipriserna ser ut att stabiliseras, men utvecklingen är något oklar vilket skapar osäkerhet inför kommande år. Även de höjda låneräntorna har och kommer att öka föreningens kostnader väsentligt. Ett av våra tre fastighetslån omsattes i september till en betydligt högre ränta än tidigare. Genom att kostnaderna för elförbrukningen blev lägre än budgeterat, att föreningen erhållit statligt elstöd samt att räntorna på föreningens sparande stigit har detta inte föranlett någon avgiftshöjning för medlemmarna.

Under året har föreningen haft några större oförutsedda underhållskostnader: Lagning av sprickor i fasaderna ca 30 000 kr, byte av kodlåsen vid entréerna ca 21 000 kr och byte av nödtelefoner i hissarna ca 73 000 kr.

ÖVRIGT:

Föreningen har haft två gemensamma städdagar, vår och höst.

Ett glöggmingel för medlemmarna anordnades i december.

Blomstergruppen har sett till att det har funnits vackra blommor i krukor utanför entréerna och skött om dessa.

Gräsklippningen har skötts av en av föreningens medlemmar.

Föreningens infoblad har delats ut vid fem tillfällen under året.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	40 702 500	4 522 500	2 719 000	496 216	299 838
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				299 838	-299 838
Fondavsättning enligt stämmobeslut			240 000	-240 001	
Årets resultat					416 253
Vid årets slut	40 702 500	4 522 500	2 959 000	556 053	416 253

Flerårsöversikt

	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Belopp i kr 2020</i>
Nettoomsättning	2 343 019	2 169 903	2 122 976	2 120 282
Resultat efter finansiella poster	416 253	299 838	182 112	398 608
Resultat i % av nettoomsättningen	17,8	13,8	8,6	18,8
Soliditet, %	62,9	62,8	62,8	62,6
Balansomslutning	78 106 685	77 603 681	77 144 383	77 091 516
Sparande kr/kvm	228			
Årsavgift/kvadratmeter	834	777	758	758
Energikostnad kr/kvm	160			
Räntekostnad kr/kvm	231			
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 753			
Skuldkvot %	12			
Räntekänslighet %	13			
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	89			
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 753	10 825	10 917	11 007
El & Värmekostnad/kvadratmeter	118	181	126	71
Vattenkostnad/kvadratmeter	41	43	48	43

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	556 055
årets resultat	416 252
Totalt	972 307

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	240 000
balanseras i ny räkning	732 307
Summa	972 307

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 343 019	2 169 903
Övriga rörelseintäkter		86 384	9 007
Summa rörelseintäkter		2 429 403	2 178 910
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 241 731	-1 188 925
Personalkostnader	4	-89 235	-100 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-174 254	-174 254
Summa rörelsekostnader		-1 505 220	-1 463 673
Rörelseresultat		924 183	715 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 601	16 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 531	-432 074
Summa finansiella poster		-507 930	-415 399
Resultat efter finansiella poster		416 253	299 838
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		416 253	299 838
Skatter			
Årets resultat		416 253	299 838

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	73 531 179	73 705 433
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		73 531 179	73 705 433
Summa anläggningstillgångar		73 531 179	73 705 433
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		393 591	406 029
Övriga fordringar		62 400	6 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 531	64 697
Summa kortfristiga fordringar		527 522	477 578
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 047 984	3 420 670
Summa kassa och bank		4 047 984	3 420 670
Summa omsättningstillgångar		4 575 506	3 898 248
SUMMA TILLGÅNGAR		78 106 685	77 603 681

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond fastighetsunderhåll		2 959 000	2 719 000
Summa bundet eget kapital		48 184 000	47 944 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		556 055	496 216
Årets resultat		416 253	299 838
Summa fritt eget kapital		972 308	796 054
Summa eget kapital		49 156 308	48 740 054
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	27 579 526	20 185 199
Summa långfristiga skulder		27 579 526	20 185 199
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	250 000	7 828 626
Förskott från kunder		-2	-
Leverantörsskulder		411 691	125 791
Skatteskulder		4 922	5 629
Övriga skulder		180	4 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	704 060	713 837
Summa kortfristiga skulder		1 370 851	8 678 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 106 685	77 603 681

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	416 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	174 254
	<u>590 507</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	590 507
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-49 943
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	271 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811 613
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-184 299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-184 299
Årets kassaflöde	627 314
Likvida medel vid årets början	3 420 670
Likvida medel vid årets slut	4 047 984

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Se ovan
-Om o tillbyggnad	20
-Markanläggning	20
-Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Månadsavgifter	2 159 501	2 009 644
Carporthyror	60 423	56 922
Bilplatshyror med el	97 890	98 848
Bilplatshyror utan el	-	861
Övr el-intäkter	6 259	3 600
El-intäkter Opigo	18 416	-
Påminnelseavgifter	500	-
Öresutjämning	30	28
	2 343 019	2 169 903

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	306 613	469 209
Vatten och avlopp	106 902	111 320
Renhållning, sophantering	59 213	27 315
Snöröjning	65 747	93 210
Fastighetsskötsel inhyrd	17 956	22 104
Trappstädning inhyrd	80 199	76 350
Försäkringsskador	2 800	-
Reparation och underhåll	163 482	49 328
Underhåll gård & park	13 730	1 678
Övriga driftskostnader	10 047	6 402
Hisskostnader	57 101	33 827
Larm, hiss, porttelefon	4 726	-
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	57 204	54 684
Fastighetsförsäkringar	60 911	65 556
Gemensam tv-anläggning	109 912	104 241
Programvaror	3 366	-
Planerat underhåll	-	-45 056
Postbefordran	855	-
Övriga föreningskostnader	21 599	16 910
Administrationskostnader	58 946	70 155
Panter- och överlåtelser	5 777	-
Extern revisionskostnad	27 500	15 813
Bankkostnader	2 945	3 174
Övriga främmande tjänster	4 200	12 705
Summa	1 241 731	1 188 925

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	73 300
Övriga anställda	28 500	17 450
Sociala kostnader	8 235	9 744
	89 235	100 494

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 369 806	76 294 750
-Nyanskaffningar		75 056
	<u>76 369 806</u>	<u>76 369 806</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 664 373	-2 490 119
-Årets avskrivning enligt plan	-174 254	-174 254
	<u>-2 838 627</u>	<u>-2 664 373</u>
Redovisat värde vid årets slut	73 531 179	73 705 433
Bokfört värde byggnader	59 525 251	59 684 268
Bokfört värde om o tillbyggnad	39 784	44 465
Bokfört värde markanläggningar	66 144	76 700
Bokfört värde mark	<u>13 900 000</u>	<u>13 900 000</u>
	73 531 179	73 705 433

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	182 083	182 083
Vid årets slut	<u>182 083</u>	<u>182 083</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 083	-182 083
Vid årets slut	<u>-182 083</u>	<u>-182 083</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
SBAB 20369507	2027-09-16	3,88%	8 481 300	8 553 099
SBAB 22699733	2023-11-10	1,78%		7 607 526
SBAB 31364280	2025-08-15	0,77%	11 815 700	11 853 200
SBAB 22699733	2026-09-15	4,29%	7 532 526	
			27 829 526	28 013 825
Varav kortfristig del 1 år			-250 000	-221 100
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år				-7 607 526
Kvarstående långfristig del			27 579 526	20 185 199
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-27 579 526	-20 185 199
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	31 050 000	31 050 000
Summa ställda säkerheter	31 050 000	31 050 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	581 324	579 585
Upplupna revisionskostnader	42 500	15 000
Förskott	5 421	5 419
Övriga upplupna kostnader	74 815	113 833
	704 060	713 837

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En fläktluftkylare kopplad till bergvärmepumpen kommer att installeras under våren 2024. Fläktluftkylaren ska höja temperaturen i bergvärmeborrhålen och öka effekt och livslängd på bergvärmepumpen. I övrigt planeras inga större underhållsarbeten under 2024.

Föreningens skylift kommer att säljas under 2024.

Utvecklingen av föreningens el- och räntekostnader är fortsatt lite osäker på grund av omvärldsläget och oroar. Om kostnaderna ser ut att öka utöver det som budgeterats för 2024 kan en avgiftshöjning behöva göras under året.

Under 2025 kommer föreningens största lån läggas om vilket kommer påverka föreningens räntekostnader.

Underskrifter

Rönninge den

Anders Magnusson
Styrelseordförande

Ann-Marie Berg
Sekreterare

Hanne Bergström

Gustav Rosvall

Min revisionsberättelse har lämnats den

Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 maj 2024



ÅR Brf Överläkaren 2023.pdf

(105945 byte)

SHA-512: aff58e2fffd30bb4d1e3bcec9ecb3a808d354
9d99de86666e5ceb1d04a12248015c9634fe3f4dcad931
f28bb712f370c2b0d5095f1e637533c8a4e0d78939e37

Underskrifter

2024-05-02 15:07:34 (CET)



Per Anders Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-02 20:52:34 (CET)



Ann-Marie Ulla Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-02 20:56:08 (CET)



Hanne Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-02 20:57:23 (CET)



Nils Gustav Rosvall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 14:24:00 (CET)



Sten Erik Gustav Garpenquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Överläkaren ÅR 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

daaf4ec010d108b3073c84d7b13ffc121aacec9daf0acb2e8f80b2844c77cbc3edf523e944151ffd86ebec07f928be844a0cf4f085a0c40eb3cdf83912ab7cb



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hollandargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.