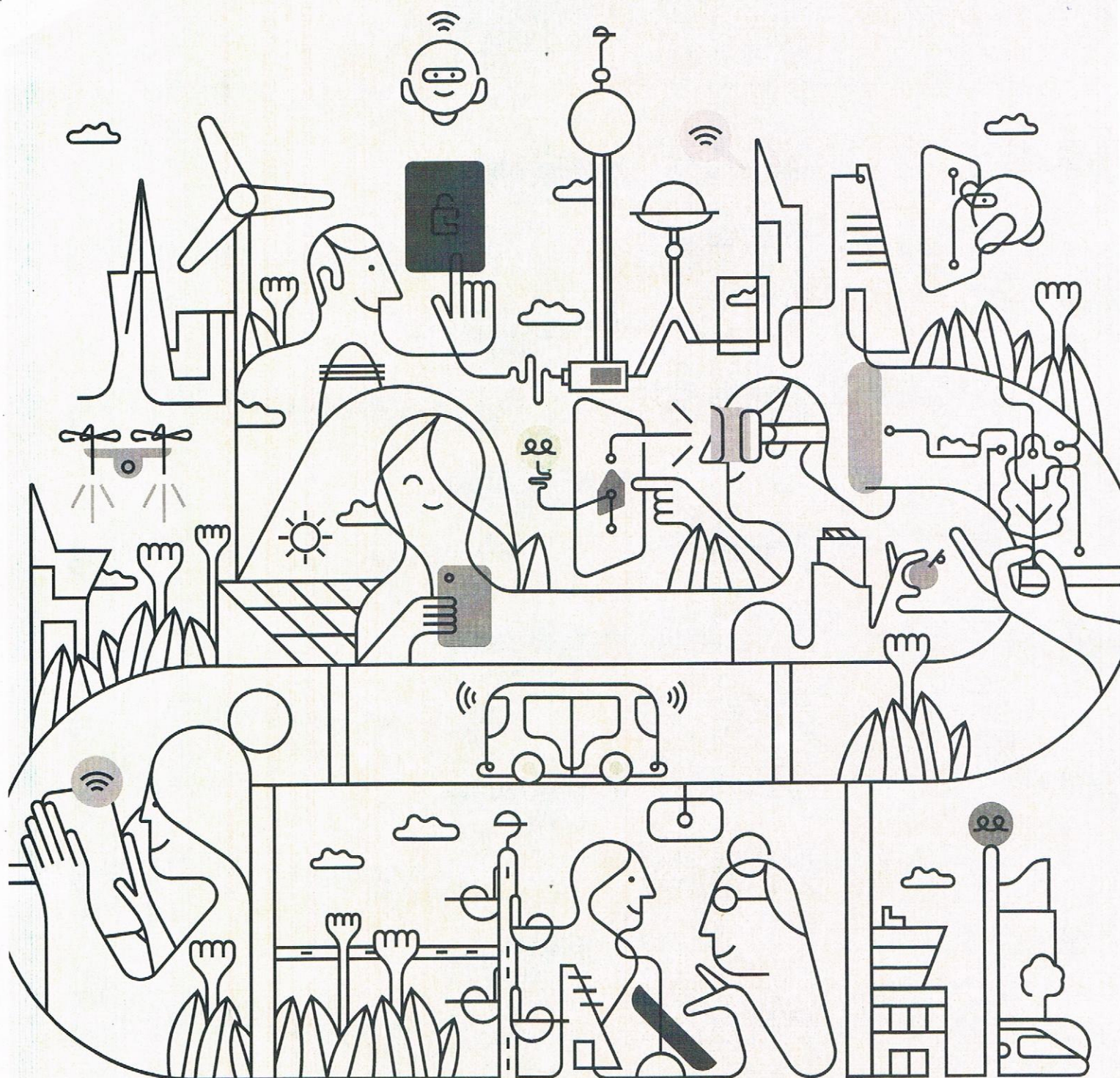




Välkommen till årsredovisningen för Brf Sillen 80

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. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 14

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-08-01.

Säte

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sillen 10. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 832 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Ahmed Halil	Ordförande
Jan-Åke Johansson	Styrelseledamot
Monika Kristina Larsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av 2 från styrelse

Revisorer

Karin Nilsson Selberg Extern revisor ekonomisten

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens hus var byggd och färdigställd för inflyttning år 1987, och lås systemet är lika gammal, enligt känd information som styrelsen känner till, bör lås systemet förnyas efter 25 år. En kostnad kan uppstå i framtiden om försäkringsbolaget skulle kräva bytet av nyckelsystemet, styrelsen avvaktar med dessa åtgärder som ligger hur som helst i framtida löpande underhåll av föreningen hus.

Styrelsen har inte upprättat några underhållsplaner varken korta eller långa sådana, och har inga avsikter eller planer att upprätta dessa pga. delad ansvar med ägaren till stamfastigheten där hotellet ligger, därför tillämpar styrelsen löpande underhåll eftersom det kommer, samt ombesörjer god tillgång till likvida medel under punkten "kassa och bank" i balansräkningen, för att möta dessa behov.

Föreningens fastighet är en (3D) tre dimensionell avstyckat fastighet som utgörs an del av stamfastighet när föreningen bildades år 2007.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	602 185	591 682	578 348	564 887
Resultat efter fin. poster	106 616	114 120	120 468	120 546
Soliditet (%)	81	79	75	73
Yttre fond	548 137	502 437	-	-
Taxeringsvärde	13 000 000	15 400 000	13 000 000	13 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	620	608	597	584
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 140	2 357	-	-
Skuldsättning per kvm	2 140	2 357	-	-
Sparande per kvm	193	197	204	203
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	19	23	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	88	87	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	41	43	45
Energikostnad per kvm	168	149	153	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,83	1,81	-	-
Räntekänslighet	3,45	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	7 010 825	-	-	7 010 825
Fond, yttre underhåll	502 437	-500	46 200	548 137
Balanserat resultat	328 850	114 120	-46 200	397 270
Årets resultat	114 120	-114 120	106 616	106 616
Eget kapital	7 956 232	0	106 616	8 062 849

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	443 470
Årets resultat	106 616
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 200
Totalt	503 886
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	4 816
Balanseras i ny räkning	508 702

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	2		
Nettoomsättning		602 185	591 682
Summa rörelseintäkter		602 185	591 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-258 582	-241 369
Övriga externa kostnader	8	-36 122	-37 978
Personalkostnader	9	-122 069	-109 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-49 197	-49 299
Summa rörelsekostnader		-465 970	-438 272
RÖRELSERESULTAT		136 215	153 410
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		4 764	1 303
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 363	-40 592
Summa finansiella poster		-29 599	-39 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		106 616	114 120
ÅRETS RESULTAT		106 616	114 120

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15, 17	9 607 591	9 650 584
Maskiner och inventarier	12	7 746	13 950
Summa materiella anläggningstillgångar		9 615 337	9 664 534
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 615 337	9 664 534
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 000	2 560
Övriga fordringar	14	381 922	393 973
Summa kortfristiga fordringar		382 922	396 533
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 600	2 000
Summa kassa och bank		1 600	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		384 522	398 533
SUMMA TILLGÅNGAR		9 999 859	10 063 067

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 010 825	7 010 825
Fond för yttre underhåll		548 137	502 437
Summa bundet eget kapital		7 558 962	7 513 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		397 270	328 850
Årets resultat		106 616	114 120
Summa fritt eget kapital		503 887	442 970
SUMMA EGET KAPITAL		8 062 849	7 956 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 15, 17	345 300	928 726
Summa långfristiga skulder		345 300	928 726
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 435 426	1 032 000
Skatteskulder		37 296	35 736
Övriga kortfristiga skulder		12 287	13 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	106 701	96 549
Summa kortfristiga skulder		1 591 710	1 178 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 999 859	10 063 067

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sillen 80 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag

och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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	0,5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Om- och tillbyggnad	0,5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	515 928	505 812
Hysesintäkter garage	42 000	42 000
Hysesintäkter garage, moms	44 032	41 696
Pantsättningsavgift	0	2 174
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	225	0
Summa	602 185	591 682

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	30 779	29 560
Hissbesiktning	961	890
Myndighetstillsyn	0	6 143
Snöröjning/sandning	7 313	6 720
Serviceavtal	5 860	5 737
Förbrukningsmaterial	557	1 210
Summa	45 470	50 260

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	500
Övriga gemensamma utrymmen	800	0
Mark/gård/utemiljö	700	1 800
Summa	1 500	2 300

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	1 000	0
Vind	500	0
Gemensamma utrymmen	500	0
Ventilation	0	500
Garage/parkering	2 816	0
Summa	4 816	500

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	15 659	16 188
Uppvärmning	83 753	73 414
Vatten	40 364	34 246
Sophämtning/renhållning	16 357	16 357
Summa	156 133	140 205

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	19 693	17 908
Kabel-TV	11 902	11 968
Fastighetsskatt	19 068	18 228
Summa	50 663	48 104

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	750
Tele- och datakommunikation	1 751	1 598
Revisionsarvoden extern revisor	3 125	3 125
Styrelseomkostnader	400	920
Fritids och trivselkostnader	264	0
Föreningskostnader	2 120	1 000
Förvaltningsarvode enl avtal	26 272	25 540
Administration	2 190	5 045
Summa	36 122	37 978

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	104 000	98 000
Lön - fastighetsskötare	4 836	0
Bilersättning skattefri	750	555
Arbetsgivaravgifter	12 483	11 071
Summa	122 069	109 626

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	34 288	40 592
Kostnadsränta skatter och avgifter	75	0
Summa	34 363	40 592

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 937 800	3 937 800
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 937 800	3 937 800
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	6 712 455	6 712 455
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-401 999	-375 199
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-26 697	-26 800
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 283 759	6 337 256
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-243 796	-227 497
Årets avskrivning	-16 296	-16 299
Utgående ackumulerad avskrivning	-260 092	-243 796
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 607 591	9 650 584
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 020 354</i>	<i>2 020 354</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	15 400 000	15 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 000	103 000
Utgående anskaffningsvärde	103 000	103 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-89 050	-82 850
Avskrivningar	-6 204	-6 200
Utgående avskrivning	-95 254	-89 050
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 746	13 950

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	6 812 455	6 812 455
Värdereglering av aktier m m	-6 812 455	-6 812 455
Summa	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 408	19 455
Klientmedel	0	103 189
Transaktionskonto	42 729	0
Borgo räntekonto	318 785	271 329
Summa	381 922	393 973

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	1,38 %	740 426	800 426
Handelsbanken	2024-10-30	1,50 %	635 000	695 000
Handelsbanken	2027-09-01	3,49 %	405 300	465 300
Summa			1 780 726	1 960 726
Varav kortfristig del			1 435 426	1 032 000

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.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 880 726 kr

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	4 186	3 154
Uppl kostnad Värme	30 428	23 045
Uppl kostn räntor	5 930	7 919
Uppl kostn vatten	11 162	10 521
Uppl kostn löner	3 136	0
Uppl lagstadgade soc avg	320	0
Förutbet hyror/avgifter	51 539	51 910
Summa	106 701	96 549

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

3 500 000

2022-12-31

3 500 000

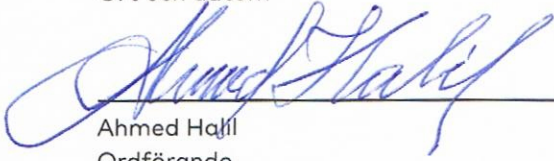
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen bildades år 2007 med ett ekonomisk plan som stipulerar att föreningen ska höja avgifter med 3 procent varje år, men styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling i kapitalt innehav i kassa och bank, därför begränsar styrelsen den årliga höjningen på c:a 2 procent eller ungefär 12,21 kr/m2/år. Styrelsen fortsätter att ha en hög amorteringsnivå beträffande föreningens lån hos stadshypotek (Handelsbanken), med målet att göra föreningen skuldfri i snabbare takt. Förenings lån har sjunkit från 4160 kr/m2 till c:a 2100 kr/m2 Föreningen har bytt förvaltare från SBC till Simpleko.

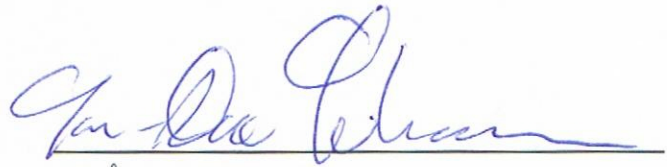
Underskrifter

Luleå 2024-03-04

Ort och datum



Ahmed Halil
Ordförande

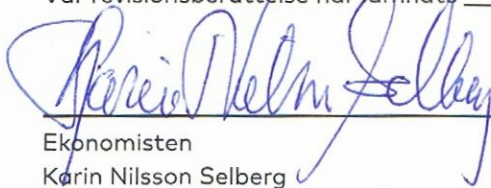


Jan-Åke Johansson
Styrelseledamot

Monika Larsson

Monika Kristina Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-14



Ekonomisten
Karin Nilsson Selberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Sillen 80

Jagi har granskat den bokföring som är upprättad av kassören samt inlejda tjänster från SBC för verksamhetsåret 2023-01-01—12-31.

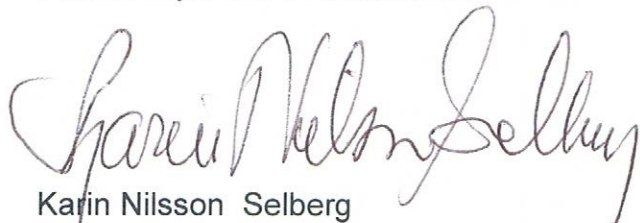
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jagi har granskat ett urval av de underlag som finns i redovisningen, kontrollerat ett stort antal transaktioner, försäkrat mig om att utbetalningarna har fullgoda underlag samt att dessa går att hänföra till verksamheten.

Jagi finner att ingen i styrelsen har brutit mot någon lag, ej heller att någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jagi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bondersbyn den 14 mars 2024



Karin Nilsson Selberg