

2023

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lansen i Strängnäs



Redovisningsbyrå

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.
Detta är föreningens sextioåttonde (68) verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen i samverkan med förvaltaren årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enl. självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan 5 år som sträcker sig mellan åren 2023 och 2027
- Större underhåll som är planerade närmaste åren:

El-laddplatser för personbilar
Tvättning och lagning av socklar på husen

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet genom avsättning till dispositionsfonden.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har per 2023-12-31, 56 medlemmar + 1 dödsbo.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman 2023 har varit

David Berggren Jonsson	Ordförande för tiden från årsstämma 2023 till årsstämma 2024.
Åsa Persson (kvarsitter)	Ledamot för tiden från årsstämma 2022 till årsstämma 2024.
Arne Lidholm (omval)	Ledamot för tiden från årsstämma 2023 till årsstämma 2025.
Magnus Ankarfjord (nyval)	Ledamot för tiden från årsstämma 2023 till årsstämma 2025.
Charbell Hanna (nyval)	Ledamot för tiden från årsstämma 2023 till årsstämma 2024.
Christina Edström (nyval)	Suppleant för tiden från årsstämma 2023 till årsstämma 2024.
Carina Nilsson (nyval)	Suppleant för tiden från årsstämma 2023 till årsstämma 2024.

Firman har tecknats av styrelsen. Firman har tecknats ensam av David Berggren Jonsson.

Styrelsen har sitt säte i Strängnäs och har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden, ett arbetsmöte samt ett konstituerande sammanträde efter årets stämma.

Revisorer

Revisorer har under året varit

Ordinarie

Anders Palmblad (Extern konsult)

Suppleant

Kenneth Lilja (omval)

Valberedning

Stämman beslutade att välja Kenneth Lilja och Nils Buck till valberedningen under 2023 till årsstämma 2024

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2023. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Lansen 1 i Strängnäs kommun med adress Tingstugatan 51-53-55 och består av tre huskroppar. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 48 bostäder om 3094,5 m² samt en lokal om 110 m², 12 garage varav ett används som fastighetsförråd samt 64 bilparkeringsplatser varav 4 är upplåtna som gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

6 st. 4 rum och kök

21 st. 3 rum och kök

15 st. 2 rum och kök

6 st. 1 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	2006	Kodlås på ytterdörrar	2021
Nya lägenhetsytterdörrar	2008	Dräneringsdike, rörläggning och brunnar	2021
Postboxar i entréer	2008	Iordningställande av skyddsrum	2022
Stamventiler värmesystem	2009	Målning trapphus	2022
Ventilation i badrum	2010	Ombyggnad frånluftsfläktar	2022
Nya fönster	2013	Grundisolering	2023
Nya balkonger	2015	Tilläggsisolering vindsbjälklag	2023
Fiberinstallation	2017		
Målning två trapphus	2019		
Byte radiatortermostat i lägenheter	2019		

Fastighetsskötsel

Medlemmen Arne Lidholm har innehaft en arvoderad tjänst som fastighetsskötare.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Sörmlands Data & Kontorsservice	Administrativ förvaltning
Sevab	Elavtal, el och nät, VA och renhållning.
Solör Bioenergi	Fjärrvärme
Gjensidige	Fastighetsförsäkring
Miljöstäd AB / Buskhaga städ AB	Trapphusstädning
Björkner Entreprenad	Snöröjning
Strängnäs Plåt	Årlig kontroll och åtgärd av tak och avvattning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande fastighetsbesiktning har utförts under året av styrelsen varvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Föreningen upprättar varje år en rullande 5-årsplan för underhållsåtgärder.

3 andrahandsuthyrningar är beviljade fram till 2023-12-31.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56 + 1 dödsbo.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse. Uthyrning beviljas max 2 år.
Ingen avsättning har skett till fonden för lägenhetsunderhåll. Inga uttag ur lägenhetsfonden har gjorts.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2019	2020	2021	2022	2023
Årsavgifter bostäder tkr	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886
Driftskostnad, kr/m ²	383	260	383	418	445
Räntekostnad, kr/m ²	27,69	25,16	20,42	28,74	65,16
Årets resultat (tkr)	268	311	28	530	295
Balansomslutning = Totala tillgångar (tkr)	8 920	8 592	7 272	7 266	6 640
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ² kallhyra	610	610	610	610	610
Lån, kr/m ²	1 756	1 655	1 566	1 314	1 244
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 027	1 009	488	191	0
Likviditet %	263%	332%	308%	378%	496%
Soliditet %	31%	32%	34%	31%	31%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100%.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Talet bör aldrig vara < 0.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningens förfogande 2023-12-31 står:

Balanserat resultat	1 885 366
Fond för lägenhetsunderhåll	78 792
Dispositionsfond	0
Årets resultat	294 898
Summa	<u>2 259 056</u>

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Dispositionsfond	294 898
Fond för lägenhetsunderhåll	78 792
I ny räkning överföres	1 885 366
Summa	<u>2 259 056</u>

Övrigt

Årsavgiften 2023 har lämnats oförändrad.

Värmeavgiften 2023 har lämnats oförändrad.

Resultatet av föreningens verksamhet under året samt dess ekonomiska ställning per 2023-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 651 332	2 650 135
Summa rörelseintäkter		2 651 332	2 650 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 386 049	-1 294 013
Övriga externa kostnader	3	-180 336	-157 164
Personalkostnader	5	-186 997	-178 359
Avskrivningar	6, 7	-401 400	-401 401
Summa rörelsekostnader		-2 154 782	-2 030 937
Rörelseresultat		496 550	619 198
Finansiella poster			
Ränteutgifter, räntekostnader och liknande resultatposter		-201 653	-88 917
Summa finansiella poster		-201 653	-88 917
Resultat efter finansiella poster		294 897	530 281
Årets resultat		294 897	530 281

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
	Not		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	899 064	1 115 164
Avskrivningsbara anläggningar	7	3 488 439	3 673 740
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 387 503</u>	<u>4 788 904</u>
Summa anläggningstillgångar		4 387 503	4 788 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 106	179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	-38 912	-49 368
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>-19 806</u>	<u>-49 189</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 272 117	2 526 317
<i>Summa kassa och bank</i>	9	<u>2 272 117</u>	<u>2 526 317</u>
Summa omsättningstillgångar		2 252 311	2 477 128
SUMMA TILLGÅNGAR		6 639 814	7 266 032
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 200	76 200
Fond för fastighetsunderhåll		0	190 621
Fond för lägenhetsunderhåll		78 792	78 792
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>154 992</u>	<u>345 613</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 885 367	1 885 367
Årets resultat		294 898	530 281
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 180 265</u>	<u>2 415 648</u>
Summa eget kapital	10	2 335 257	2 761 261
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 850 005	3 850 005
Summa långfristiga skulder		<u>3 850 005</u>	<u>3 850 005</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	0	216 100
Leverantörsskulder		251 909	227 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	202 643	211 654
Summa kortfristiga skulder		<u>454 552</u>	<u>654 766</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 639 814	7 266 032

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden BFNAR 2012:1 (K2)

När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper mm.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tidigare år har verksamhetens överskott överförs till Dispositionsfonden. Därur togs kostnaderna för fastighetens underhåll enligt den underhållsplan som styrelsen framtager löpande varje år. Styrelsen uppfattning är att rörelsens vinst i år överförs till dispositionsfonden.

NOTER

1. Nettoomsättning		2023	2022
Årsavgifter s.k. kallhyra		1 886 100	1 886 100
Hyror		7 200	7 200
Övriga intäkter	Bil 1	758 032	756 835
Summa nettoomsättning		2 651 332	2 650 135
2. Driftskostnader		2023	2022
El-avgifter		79 079	71 061
Uppvärmningsavgifter		506 472	451 403
Vatten och avlopp		185 740	172 606
Sophämtning, snöröjning och städning		182 521	167 955
Fastighetsskötsel		11 165	50 310
Kommunal fastighetsavgift		79 036	81 344
Försäkringar		77 768	67 349
TV-anläggning och fiberanläggning		213 168	192 360
Reparation, förbrukningsmateriel		27 584	19 331
Övriga driftskostnader	Bil 1	23 516	20 294
Summa driftskostnader		1 386 049	1 294 013
3. Övriga externa kostnader		2023	2022
Redovisningskostnader		33 283	32 278
Övriga förvaltningskostnader	Bil 1	147 054	124 886
Summa övriga externa kostnader		180 337	157 164
4. Underhåll enl. plan		2023	2022
Underhåll enligt plan fördelat på 10 år		29 490	72 090
Summa underhåll enligt plan		29 490	72 090

5. Personalkostnader	2023	2022
Arvoden och ersättningar till styrelsen inkl. sociala avgifter	160 169	162 001
Löner och övriga personalersättningar	26 828	16 358
	<u>186 997</u>	<u>178 359</u>
6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas avskrivningsplan motsvarar de årliga amorteringarna.		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader och mark	9 015 882	9 015 882
Årets investering i byggnader och mark	0	0
Årets försäljning/utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 015 882</u>	<u>9 015 882</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 900 718	-7 684 618
Årets avskrivningar	-216 100	-216 100
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 116 818</u>	<u>-7 900 718</u>
Utgående redovisat värde	899 064	1 115 164
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader - bostäder	23 501 000	23 501 000
Taxeringsvärde mark	10 953 000	10 953 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till	<u>34 454 000</u>	<u>34 454 000</u>
7. Avskrivningsbara anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Fönsterbyte		
Anskaffningsvärde	2 500 001	2 500 001
Ackumulerade avskrivningar	-749 997	-666 664
Årets avskrivning 3,33%/år	-83 333	-83 333
Bokfört värde	<u>1 666 671</u>	<u>1 750 004</u>
Balkonger		
Anskaffningsvärde	2 496 138	2 496 138
Ackumulerade avskrivningar	-666 000	-582 750
Årets avskrivning 3,33%/år	-83 250	-83 250
Bokfört värde	<u>1 746 888</u>	<u>1 830 138</u>
Inventarier		
Anskaffningsvärde	206 299	206 299
Årets anskaffningar	0	0
Årets försäljning	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-206 299	-206 299
Årets avskrivning	0	0
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Fiberanläggning		
Anskaffningsvärde	187 188	187 188
Ackumulerade avskrivningar	-93 590	-74 872
Årets avskrivning	-18 718	-18 718
Bokfört värde	<u>74 880</u>	<u>93 598</u>

8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	9 530	9 077
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 530	9 077

9. Kassa och Bank	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	0	0
SEB Företagskonto	2 272 117	2 526 318
Summa kassa och bank	2 272 117	2 526 318

10. Förändring i eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre/inre underhåll	Balanserat resultat	Arets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 200	269 413	1 885 367	530 281	2 761 261
Resultatdisposition enl. föreningsstämman			0	-530 281	-530 281
Ianspråktagande av fonderade medel		-190 621			-190 621
Redovisat resultat				294 898	294 898
Belopp vid årets utgång	76 200	78 792	1 885 367	294 898	2 335 257

11. Skulder till kreditinstitut	2023	2023-12-31	2022-12-31		
Låneinstitut	Bindnings- datum	Ränta	Amortering	Skuldbelopp	Skuldbelopp
SEB 25524446	Rörlig ränta	5,63%	60 140	1 010 575	1 070 715
SEB 26363365	Rörligt till 2024- 09-28	5,70%	66 960	1 206 380	1 273 340
SEB 36458518	Bunden ränta till 2025-03-28	5,31%	44 000	938 000	982 000
SEB 38304437	Bunden ränta till 2025-03-28	5,31%	45 000	695 000	740 000
			216 100	3 849 955	4 066 055
Nästa års extraamortering föreslås uppgå till				0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 849 955	
Genomsnittsränta vid årets utgång		5,49%			

Amortering inom 2 till 5 år beräknas uppgå till 864 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 2 337 255

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar 8 555 000 8 555 000

12. Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2023
Nästa års beräknade ordinarie amortering	216 100
Summa kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	216 100

13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	191 498	203 183
Upplupna räntekostnader	10 362	8 471
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 692	227 012
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 552	438 666

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Föreningen redovisar årsredovisningen enligt Bokföringsnämndens anvisningar K2.

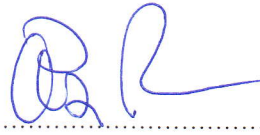
FÖRTYDLIGANDEN TILL VISSA NOTPOSTER **BILAGA 1**

Not 1: Övriga intäkter	Överlåtelseavgifter, Pantsättningsavgifter, Kravavgifter Garage-, Parkeringshyror, Värmeavgifter, Frys-, Tvättavgifter
Not 2: Övriga driftskostnader	Hyra fastighetsförråd, Hyresförluster parkeringar
Not 3: Reparation, förbrukningsmateriel	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel Skyddsmateriel, Rep & Underhåll inventarier
Not 3: Övriga förvaltningskostnader	Telefon, Porto, Kostnad årsstämma, Bankavgifter Medlemsavgifter, Styrelsens omkostnader, Uppbörd av avgifter/hyror Kontorsutensilier

Strängnäs den 2024-01-18



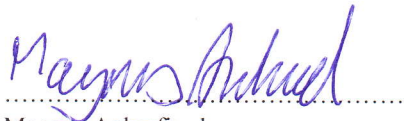
David Berggren Jonsson




Åsa Persson



Arne Lidholm



Magnus Ankarfjord



Charbell Hanna

Min revisionsberättelse har avgivits.

2024-01-27



Anders Palmblad

Av föreningsstyrelsen konsulterad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Lansen, Strängnäs

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Lansen, organisationsnummer 719500-0125 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs den 27 januari 2024.


Anders Palmblad

Av föreningens stämma utsedd revisor.