

Årsredovisning för
Brf Regnbågen
769632-6276

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

un
SH
MH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Regnbågen, 769632-6276 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-07-06 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2021-08-30.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Mesta 6:53. Föreningens fastighet består av totalt 12 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, på 1 368 kvm. Det finns även 12 parkeringsplatser. Marken är på 3 084 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
12 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 2019.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-06-18 haft följande sammansättning:

Julia Lindberg Gamalielsson	Ledamot ordförande
Maria Hakala	Ledamot kassör
Solveig Lillsjö	Ledamot sekreterare
Fredrik Sööberg	Suppleant

Revisor: Magnus Nordén, Norden Revision Revision

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

W

SL
SL
MT

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- " Styrelsen har haft 14 protokollförda möten
- " Årsstämman 2023 ägde rum 2023-06-18
- " Under året har 3 överlåtelse skett, lgh 1002, lgh 1005 och lgh 1010. (Tillträdet för lgh 1005 dock i jan-24)
- " Höjning av månadsavgiften gjordes med 750 kr fr.o.m 1 feb 2023, och ytterligare en höjning aviserades att ske fr.o.m 1 jan 2024.
- " Föreningens lån lades om och föreningen bytte bank till Handelsbanken i juli 2023.
- " Avtal med Bredband2 sades upp hösten 2022 så fr.o.m 21 mars 2023 väljer och betalar varje hushåll själva bredbandsleverantör

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 12.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 17.

Under räkenskapsåret har 3 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas överlåtelseavgift ut med 2,5% av gällande prisbasbelopp från köparen.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början *	30 740 000	203 328	-718 438	40 740
Disposition enl årsstämmobeslut			-13 404	13 404
Avsättning enligt stämmobeslut		54 144		-54 144
Årets resultat				-95 732
Belopp vid årets slut	30 740 000	257 472	-731 842	-95 732

* Grundavgifterna utgörs av ursprungliga insatser à 29 940 000 kr och upplåtelseavgifter à 800 000 kr.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	818 790	721 320	721 490	719 279
Resultat efter finansiella poster	-95 732	40 740	-20 054	-161 649
Soliditet, %	67	67	66	66
Sparande per kr/kvm	149	248	210	
Årsavgift kr/kvm	598	526	526	526
Energikostnad kr/kvm *	41	34	33	
Räntekostnad kr/kvm	311	139	157	196
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 850	10 962	11 075	11 189
Skuldkvot, %	18	21	21	
Räntekänslighet, %	18	21	21	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	99	99	99	100

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFAR 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

WJ
SH
MT

och visar årets likviditetsöverskott 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 VA. * = El och värme betalas av medlemmarna själva med egna abonnemang.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-731 841
årets resultat	-95 733
Summa balanserat resultat	-827 574
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med den Ekonomiska Planen	-76 608
Balaseras i ny räkning	-904 182

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

u

*JK
Sh
mt*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	818 790	721 320
Övriga rörelseintäkter		5 924	3 924
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		824 714	725 244
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	2	-119 697	-129 829
Övriga externa kostnader	3	-54 998	-66 065
Personalkostnader		-22 891	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-298 932	-298 932
Summa rörelsekostnader		-496 518	-494 826
Rörelseresultat		328 196	230 418
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 123	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 051	-189 678
Summa finansiella poster		-423 928	-189 678
Resultat efter finansiella poster		-95 732	40 740
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-95 732	40 740
Skatter			
Årets resultat		-95 732	40 740

in

HL
SE
MKT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	44 581 137	44 880 069
Summa materiella anläggningstillgångar		44 581 137	44 880 069
Summa anläggningstillgångar		44 581 137	44 880 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 995
Övriga fordringar		3 528	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 378	7 348
Redovisningsmedel		95	146
Summa kortfristiga fordringar		8 001	12 489
Kassa och bank			
Kassa och bank		635 840	468 104
Summa kassa och bank		635 840	468 104
Summa omsättningstillgångar		643 841	480 593
SUMMA TILLGÅNGAR		45 224 978	45 360 662

u

JK
SE
NA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		30 740 000	30 740 000
Fond för yttre underhåll		257 472	203 328
Summa bundet eget kapital		30 997 472	30 943 328
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-731 841	-718 438
Årets resultat		-95 732	40 740
Summa fritt eget kapital		-827 573	-677 698
Summa eget kapital		30 169 899	30 265 630
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	14 694 000	14 841 250
Summa långfristiga skulder		14 694 000	14 841 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		148 800	155 000
Förskott från kunder		77 490	43 136
Leverantörsskulder		8 067	19 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	126 722	35 825
Summa kortfristiga skulder		361 079	253 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 224 978	45 360 662

61

HL
SR
NH

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-95 732	40 740
Avskrivningar	298 932	298 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	203 200	339 672
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 487	4 016
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	113 499	13 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	321 186	357 655
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskuld	-153 450	-155 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-153 450	-155 000
 Årets Kassaflöde	167 736	202 655
Likvida medel vid årets början	468 104	265 449
Likvida medel vid årets slut	635 840	468 104

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Årsavgifter	818 280	719 280
Summa	818 280	719 280

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Summa		

Reparationer

Löpande underhåll		9 375
Trädgård	5 250	2 385
Summa	5 250	11 760

Taxebundna kostnader

Vatten	55 450	46 579
Sophämtning/renhållning	32 667	36 404
Summa	88 117	82 983

Övriga driftskostnader

Försäkring	25 872	23 756
Kabel-tv		7 514
Övrigt	458	3 816
Summa	26 330	35 086

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	119 697	129 829
-------------------------------	----------------	----------------

m

HL
SL
MTH

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	1 793	34
Datakommunikation	3 366	23 760
Portokostnader	840	308
Extern revisor	13 000	11 781
Förvaltningskostnader	25 652	23 506
Bankkostnader	6 157	6 676
Förenings o medlemsavgift	4 190	
Summa	54 998	66 065

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 076 043	46 076 043
	46 076 043	46 076 043
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 195 974	-897 042
-Årets avskrivning enligt plan	-298 932	-298 932
	-1 494 906	-1 195 974
Redovisat värde vid årets slut	44 581 137	44 880 069
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	-10 190 242	-10 190 242
	34 390 895	34 689 827

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	148 800	155 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	595 200	620 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	14 098 800	14 221 250
	14 842 800	14 996 250

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek 856424	7 842 800	4,92%	2025-07-30
Stadshypotek 871311	5 000 000	4,76%	2026-07-30
Stadshypotek 871312	2 000 000	4,62%	2027-07-30
	14 842 800		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	119 378	35 824
Upplupna kostnader	7 345	
	126 723	35 824

Handwritten signature/initials.

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i
fastigheten Mesta 6:53

15 500 000

15 500 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Månadsavgifterna höjdes med 13,05% 2024-01-01, d.v.s 750:- per lägenhet och månad.

Underskrifter

Eskilstuna 2024-04-08



Julia Lindberg Gamallielsson



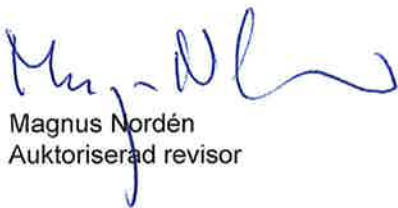
Maria Hakala



Solveig Lillsjö

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09

Norden Revision AB



Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Regnbågen, org.nr 769632-6276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regnbågen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Norden Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Regnbågen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

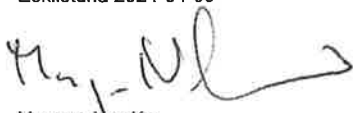
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna 2024-04-09



Magnus Norden
Auktoriserad revisor