

BRF Hälleflundran 1 i Strängnäs

Kallelse till föreningens stämma 2024

Tisdagen den 25 juni 2024, kl. 18.30 vid föreningslokalen

Årsredovisning för 2023 bifogas. Fika och information om kommande verksamhet efter mötet.

Förslag till dagordning	Föredragande
-------------------------	--------------

§1	Stämmans öppnande	Styrelseordf.
§2	Fastställande av dagordning	Styrelseordf.
§3	Anmälan om styrelsens val av protokollförare	Styrelseordf.
§4	Val av mötesordförande	Styrelseordf.
§5	Val av två (2) justeringsmän	Stämмоordf.
§6	Frågan om stämmans behöriga utlysande	Stämмоordf.
§7	Närvaroregistrering och frågan om beslutsmässighet	Stämмоordf.
§8	Föredragning av styrelsens årsredovisning för 2023	Styrelseordf.
§9	Revisionsberättelse för 2023	Revisor
§10	Fastställande av resultat- och balansräkning	Stämмоordf.
§ 11	Frågan om styrelsens ansvarsfrihet för 2023	Stämмоordf.
§12	Frågan om disposition av resultatet av 2023 års verksamhet	Stämмоordf.
§13	Frågan om arvoden för 2024	Stämмоordf.
§14	Val av föreningsordförande, ledamöter och suppleanter för 2024	Valberedningen
§15	Val av revisorer och dess suppleanter till 2024	Valberedningen
§16	Förslag till valberedning för 2024	Stämмоordf.
§ 17	Frågan om motion från 8A1002 om trädgård	Stämмоordf.
§18	Frågan om motion från 8A1101 om elmätning	Stämмоordf.
§19	Frågan om proposition om TV abonnemang	Stämмоordf.
§29	Stämmans avslutande	Stämмоordf.

Årsredovisning

Hälleflundrans bostadsrättsförening

716402-0526

Styrelsen för Hälleflundrans bostadsrättsförening får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för Brf Hällefloodran 1, i Strängnäs lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Föreningens 37 verksamhetsår.

Föreningens säte är Strängnäs. Föreningen äger marken som föreningens byggnader står på.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Föreningens styrelses sammansättning efter stämman 2023:

Jaak Kallak valdes som ordförande till 2024.

Kerstin Palmér fortsätter som ledamot till år 2025

Lotta Carlerup valdes som ledamot till år 2024

Amanda Greek valdes som ledamot till år 2025

Linda Larsson fortsätter som ledamot till år 2024

Bodil Pettersson valdes som suppleant till år 2024

Michael Lindqvist valdes som suppleant till år 2024

Valberedning

Peter Nyqvist Vald på ett år

Lars Kilström Vald på ett år

Revisorer

Revisorer har under året varit

Ordinarie, Andreas Nymark Ersättare, Tomas Wiklund

Förvaltning

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, två ledamöter i förening.

Under verksamhetsåret 2023 har föreningens förvaltning genomförts av styrelsen. Arbetet med föreningens årsredovisning och deklaration har köpts som en tjänst av Net Office Ekonomi AB.

Under året 2023 har 9 protokollförda styrelsemöten genomförts, varav ett som konstituerande möte efter stämman.

Föreningen har under året haft trygghetsavtal med Anticimex samt avtal om snöröjning med Tord Burge.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar som inkluderar en olycksfallsförsäkring för föreningens medlemmar vid föreningsarbete.

Föreningen har under året varit medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen har under året beviljat sju överlåtelser.

Föreningen har under 2023 haft 68 medlemmar.

Inga avsättningar till fonden för lägenhetsunderhåll har gjorts enligt tidigare stämmobeslut.

Fortsatt renovering med isolering och målning har genomförts på bostadshus och förrådsbyggnader. Arbetet är nu avslutat. Arbetet genomfördes av Åkervalls Plåtslageri HB.

Styrelsen uppdaterar föreningens underhållsplan fortlöpande. Planen sträcker sig över fem år 2021-2025.

Föreningen har under året genomfört två arbetsdagar vår och höst, en lördag och en söndag, med ett gott deltagande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	3 050	3 038	3 029	3 024
Resultat efter finansiella poster	387	-1 516	-2 182	-1 415
Balansomslutning	21 907	22 274	22 517	24 132
Soliditet %	-8	-10	-3	6
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	711			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 119			
Sparande (kr) per kvadratmeter	426			
Räntekänslighet %	7,9			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 268			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	0,95			

Energikostnad. Vatten ingår i avgiften. El och värme betalas av den enskilde.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fond för lä- genhetsund- erhåll	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 286 681	96 272	82 045	-3 601 207	-2 136 209
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Ökning av yttre underhåll		83 000		-83 000	0
Årets resultat				386 489	386 489
Belopp vid årets utgång	1 286 681	179 272	82 045	-3 297 718	-1 749 720

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 684 207
Årets resultat	386 489
Summa	-3 297 718

Förslag till disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	83 000
Balanseras i ny räkning	-3 380 718
Summa	-3 297 718

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 049 937	3 037 772
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 049 937	3 037 772
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 680 927	-3 598 632
Personalkostnader	4	-124 283	-116 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-394 919	-389 307
Summa rörelsekostnader		-2 200 129	-4 104 666
Rörelseresultat		849 808	-1 066 894
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 676	367
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-468 064	-449 153
Summa finansiella poster		-462 388	-448 785
Resultat efter finansiella poster		387 420	-1 515 679
Resultat före skatt		387 420	-1 515 679
Skatter			
Skatt på årets resultat		-931	-861
Årets resultat		386 489	-1 516 540

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 559 213	18 839 846
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	556 960	652 370
Inventarier, verktyg och installationer	8	46 257	65 133
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 162 430</i>	<i>19 557 349</i>
Summa anläggningstillgångar		19 162 430	19 557 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		537 739	534 127
Aktuella skattefordringar		34 613	38 533
Övriga fordringar		122 459	112 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	178 705	160 186
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>873 516</i>	<i>845 316</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 215 141	1 071 141
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 215 141</i>	<i>1 071 141</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		655 876	800 337
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>655 876</i>	<i>800 337</i>
Summa omsättningstillgångar		2 744 533	2 716 794
SUMMA TILLGÅNGAR		21 906 963	22 274 143

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	1 286 681	1 286 681
Fond för yttre underhåll	179 272	96 272
Fond för lägenhetsunderhåll	82 045	82 045
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 547 998</i>	<i>1 464 998</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 684 207	-2 084 667
Årets resultat	386 489	-1 516 540
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 297 718</i>	<i>-3 601 207</i>
Summa eget kapital	-1 749 720	-2 136 209
Långfristiga skulder		
	10	
Byggnadskreditiv	22 130 141	22 684 049
Summa långfristiga skulder	22 130 141	22 684 049
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	553 908	553 908
Förskott från kunder	15 370	4 316
Leverantörsskulder	49 012	292 702
Övriga skulder	16 634	16 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	891 618	858 743
	11	
Summa kortfristiga skulder	1 526 542	1 726 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 906 963	22 274 143

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	849 808
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	394 919
Erhållen ränta	5 676
Erlagd ränta	-468 064
Betald inkomstskatt	-931
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>781 408</i>

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-172 200
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-199 761

Kassaflöde från den löpande verksamheten **409 447**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-553 908
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-553 908**

Årets kassaflöde **-144 461**

Likvida medel vid årets början	800 337
Likvida medel vid årets slut	655 876

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnader	67
Byggnadsinventarier/pannor	10
Markanläggningar	30
Maskiner	10
Inventarier	5
Fiber	15
Lekplatser	15

Inkomstskatt

Företagets skatt består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt (bolagsskatt och kupongskatt) för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Företaget har inga temporära skillnader förutom de som hör till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	2 902 765	2 874 268
	Hyror	147 172	163 504
		3 049 937	3 037 772

Not 3	Drift	2023	2022
	Fastighetsskötsel, städ och snöröjning	16 200	12 300
	Reparation och underhåll	710 464	2 625 600
	El	155 229	163 891
	Vatten	222 537	207 962
	Sophämtning	84 421	82 482
	Försäkring	91 233	96 533
	Fastighetsskatt	154 195	150 345
	Övriga fastighetskostnader	187 799	195 603
	Adm. förvaltning	72 999	63 915
		1 695 077	3 598 631

Not 4	Personal	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse och VD samt motsvarande befattningshavare	100 300	94 550
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>100 300</i>	<i>94 550</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	23 983	22 177
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>124 283</i>	<i>116 727</i>
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	<i>Könsfördelning i företagets styrelse</i>		
	Män	3	3
	Kvinnor	5	5

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
	Räntekostnader på skulder	442 606	434 701
	Upplupen ränta	25 358	14 452
		467 964	449 153

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 774 540	27 774 540
	Utgående anskaffningsvärden	27 774 540	27 774 540
	Ingående avskrivningar	-8 934 694	-8 654 061
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-280 633	-280 633
	Utgående avskrivningar	-9 215 327	-8 934 694
	Redovisat värde	18 559 213	18 839 846
	Taxeringsvärden	51 109 000	51 109 000

Redovisat värde byggnader (18 637 738 kr) i år: 18 362 514 kr
Redovisat värde markanläggningar (112 403 kr) i år: 106 994 kr
Redovisat värde mark (89 705 kr) i år: 89 705 kr

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 915 006	2 779 716
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	—	135 290
	Utgående anskaffningsvärden	2 915 006	2 915 006
	Ingående avskrivningar	-2 262 636	-2 090 598
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	—	-83 586
	Årets avskrivningar	-87 452	-88 452
	Utgående avskrivningar	-2 350 088	-2 262 636
	Redovisat värde	564 918	652 370
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	708 023	823 313
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	—	-115 290
	Utgående anskaffningsvärden	708 023	708 023
	Ingående avskrivningar	-642 890	-706 253
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	—	83 585
	Årets avskrivningar	-20 222	-20 222
	Utgående avskrivningar	-663 112	-642 890
	Redovisat värde	44 911	65 133
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Kabeltv	34 359	32 265
	Bostadsrätterna 2023	6 230	6 230
	Visma	5 610	4 836
	Anticimex	12 447	11 909
	Länsförsäkringar	120 059	104 946
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 705	160 186
Not 10	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller inom 2 till 5 år	2 215 632	2 215 632
	Förfaller senare än 5 år	19 914 509	20 468 417

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter jan-mars	770 148	747 117
	Upplupen ränta	25 358	14 452
	Upplupen kostnad bokslut och årsredovisning	20 000	20 000
	Övriga upplupna kostnader	76 112	77 174
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	891 618	858 743

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 863 000	25 863 000
	Summa ställda säkerheter	25 863 000	25 863 000

UNDERSKRIFTER

Strängnäs



Jaak Kallak
Ordförande
2024-06-18



Kerstin Palmér
Ledamot
2024-06-18



Lotta Carlerup
Ledamot
2024-06-18

Linda Larsson
Ledamot
2024-06-18



Amanda Greek
Ledamot
2024-06-18

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-20 06



Andreas Nymark
Revisor

Bostadsrättsföreningen Hälleflundran

Org. Nr 716402-0526

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Undertecknade, av Bostadsrättsföreningen Hälleflundrans årsmöte utsedd revisor, får härmed efter slutförd granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2023, avge följande berättelse:

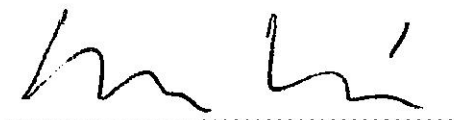
Jag har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett nödvändiga.

Vid granskning av föreningens räkenskaper för tiden 2023-01-01 – 2023-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro per 2023-12-31 har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig ingen anledning till anmärkning.

Varför jag föreslår årsmötet att fastställa resultat- och balansräkningen samt bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för tiden 2023-01-01 till 2023-12-31

Strängnäs 2024-06-06



Förtroendevald revisor Andreas Wallén

Motion till 2024 års ordinarie föreningsstämma i BRF Hälleflundran 1 i Strängnäs.

Några korta tips.

Börja med att beskriva det du vill ändra eller införa.

Börja själva förslaget med formuleringen " Jag föreslår att.... ". Skriv så att man kan förhålla sig till förslaget genom att svara ja eller nej.

Skriv under och lägg motionen i föreningens brevlåda senast 6 juni.

Ta ner träd på baksidan av 8A (Tallar)
Gäller 4-8 tallar beroende på kritikalitet.
2 tallar står på ett avstånd av 5-7 m från
huskroppen. Rekommenderat säkerhetsavstånd
är 5-10 meter från hus. 2 tallar lutar mot
huset men står ca 10 meter från huset.
Övriga 4 träd är mer av trevighetsfaktor
när det gäller nedtagning av dessa träd.
Tallar "skräpar" ner baksidan vilket gör
den användbar av lgh på bottenplan.
Vid en kraftig storm riskerar 4 tallar att
fall på huset. Dess barr och kottar kan även
påverka tak och panel.

..... Fia Sandström

Förslag: Ta ner
minst 4 tallar
för att skydda
huskroppen.
Önskvärt att ta
ner fler träd
för att göra bak-
sidan användbar

Lägenhet nr: 8A 1002

Motion till 2024 års ordinarie föreningsstämma i BRF Hälleflundran 1 i Strängnäs.

Några korta tips.

Börja med att beskriva det du vill ändra eller införa.

Börja själva förslaget med formuleringen " Jag föreslår att.... ". Skriv så att man kan förhålla sig till förslaget genom att svara ja eller nej.

Skriv under och lägg motionen i föreningens brevlåda senast 6 juni.

Jag föreslår att man gör en generell
försökning av elförbrukningen i hus 8A,
kanske även i resterande fastigheter?

Men - min elförbrukning motsvarar en
stor villa och jag vill "komma till
botten" med det här, något är fel!

Sevab menar att försökning av kopplade
mätare görs av elektriker bekostad av brf.

Sevab har gjort en färdsmätning och hittar inget fel.

Johan Sjöbrant

Lägenhet nr: 8A lgh 1101.

Styrelsens proposition om TV-abonnemang till ordinarie stämma 240625

Styrelsen föreslår att det TV- abonnemang som föreningen nu har med Sappa avslutas, utan compensation till respektive hushåll. Abonnemanget har hittills ingått i månadsavgiften men är en del av föreningens budget.

Skäl till förslaget

- ✓ Kostnaden är 140 800 kr om året eller 11 733 kr i mån
- ✓ Ca 40% av hushållen har inte ens hämtat ut boxen och dessa pengar går rakt ut i rymden.
- ✓ Pengarna kan i stället användas för att minska risken för avgiftshöjningar eller annat för föreningens fromma.

Styrelsen