

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping

769628-2248

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-05-30. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2015-05-25. Under våren 2015 förvärvades fastigheten Smedjan 7 i Norrköping genom förvärv av Restis AB och i samband med det transportköp av fastigheten Smedjan 7. Adresserna är Replslagaregatan 17 A och B och Olai Kyrkogata 19 i Norrköping.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Strandberg
Clas Ericson
Mikael Roos
Mats Rundgren

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Sebastian Grönvall

Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Ordinarie revisorer

Dennis Bergman Karlsson

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.



Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Smedjan 7 i Norrköpings Kommun. I fastigheten finns 41 lägenheter, varav 4 st hyrs ut som hyresrätter. I föreningen finns även 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1946 och värdeår är 1976. Fastigheternas adress är Repslagaregatan 17 A och B samt Olai Kyrkogata 19.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
1	1 rok	42 kvm
1	1,5 rok	43 kvm
16	2 rok	999 kvm (varav 64 kvm avser hyresrätt)
12	3 rok	1 103 kvm (varav 181 kvm avser hyresrätt)
7	4 rok	814 kvm (varav 136 kvm avser hyresrätt)
4	5 rok	557 kvm
	Totalt	3 558 kvm
3	Lokal	357
	Totalt	357 kvm
	Totalyta	3 915 kvm
2	Garageplatser	
18	P-platser	

Förvaltning

Under räkenskapsåret har förvaltningen skötts av Estate Concierge AB (Norrköping).

Försäkring

Länsförsäkringar Östgöta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har föreningen genomfört 2 större renoveringsprojekt i enlighet med den underhållsplan föreningen följer. Under vår och försommar renoverades samtliga balkongplattor i föreningen och under hösten genomfördes en relining av samtliga stammar i fastigheterna. Totalt har dessa investeringar uppgått till drygt 3 Mkr och de har finansierats med egna medel.

Föreningens kostnader för drift och räntor har ökat kraftigt och för att möta dessa kostnadsökningar höjde föreningen avgifterna med 24% from januari 2023. Denna höjning bedöms i nuläget tillräcklig för att täcka kostnaderna även för 2024 och styrelsen har därför i samband med budget för 2024 inte föreslagit någon höjning av avgifterna. Styrelsen följer dock kostnadsutvecklingen löpande.

I samband med 2023 års bokslut har föreningen ändrat redovisningsprincip och övergått till K3-regelverket. De nya redovisningsprinciperna medför att fastighetens olika komponenter skrivs av genom årliga avskrivningar under respektive komponents förväntade livslängd. Förändringen medför att högre avskrivningar än tidigare belastar årets resultat då dessa till skillnad mot tidigare utgår från kostnaden för den verkliga förslitningen av fastigheten. Som en följd av ökade avskrivningar baserade på verklig förslitning minskar behovet av ytterligare avgiftsuttag för att även täcka avsättningar till underhållsfonden.

8

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår föreningens medlemsantal till 57 medlemmar (föregående år 56 medlemmar).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 898	2 480	2 448	2 507
Resultat efter finansiella poster	87	499	250	514
Soliditet (%)	74,6	74,5	74,3	70,1
Balansomslutning	66 520	66 517	66 035	65 330
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583,5	470,6	470,6	470,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 214,6			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 193,6			
Sparande per kvm (kr/kvm)	224,9			
Räntekänslighet (%)	8,9			
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205,3			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63,6			

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Enligt ÄRL (6 kap. 3 a § första stycket) samt nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning redovisas nya nyckeltal från och med räkenskapsår 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 306 675	5 053 352	1 765 920	-94 089	498 507	49 530 365
Resultatdisposition enl stämmobeslut för yttre underhåll			418 000	-418 000		0
			-70 122	70 122		0
Balanseras i ny räkning				498 507	-498 507	0
Årets resultat					86 568	86 568
Belopp vid årets utgång	42 306 675	5 053 352	2 113 798	56 540	86 568	49 616 933

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	56 540
årets vinst	86 568
	143 108
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
anspråktagande av yttre underhållsfond	-1 085 000
i ny räkning överföres	1 128 108
	143 108

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

✓

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 897 832	2 479 534
Övriga intäkter		17 529	3 569
		2 915 361	2 483 103
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 397 760	-1 131 605
Övriga kostnader		-149 694	-210 694
Personalkostnader	4	-58 613	-48 625
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-823 990	-363 119
		-2 430 057	-1 754 043
Rörelseresultat		485 304	729 060
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 245	13 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 982	-244 373
		-398 737	-230 552
Resultat efter finansiella poster		86 567	498 508
Resultat före skatt		86 567	498 508
Årets resultat		86 568	498 507

2

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 092 047	61 862 124
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	62 000
		64 092 047	61 924 124
Summa anläggningstillgångar		64 092 047	61 924 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 628	5 791
Aktuella skattefordringar		2 383	4 688
Övriga fordringar		14 433	606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 924	9 443
		51 368	20 528
<i>Kassa och bank</i>		2 376 985	4 572 304
Summa omsättningstillgångar		2 428 353	4 592 832
SUMMA TILLGÅNGAR		66 520 400	66 516 956

✓

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 306 675

42 306 675

Uppåtelseavgifter

5 053 352

5 053 352

Fond för yttre underhåll

2 113 798

1 765 920

49 473 825

49 125 947

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

56 540

-94 089

Årets resultat

86 568

498 507

143 108

404 418

Summa eget kapital

49 616 933

49 530 365

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

16 500 000

16 500 000

Summa långfristiga skulder

16 500 000

16 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

107 413

72 352

Övriga skulder

0

30 705

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

296 054

383 534

Summa kortfristiga skulder

403 467

486 591

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 520 400

66 516 956

✓

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	86 568	498 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	823 990	363 119
Betald skatt	-196	-5 939

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

910 361 855 687

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	62 000	-62 000
Förändring av kundfordringar	163	-3 320
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 806	-9 443
Förändring av leverantörsskulder	35 061	330
Förändring av kortfristiga skulder	-118 186	-8 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	858 593	772 963

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 053 913	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 053 913	0

Årets kassaflöde

-2 195 320 772 963

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 572 304	3 799 341
Likvida medel vid årets slut	2 376 985	4 572 304

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Detta är första gången föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen tillämpade tidigare Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Övergången till K3 har inte påverkat företagets resultaträkning, balansräkning eller noter annat än genom ökade avskrivningar på föreningens fastigheter som en följd av komponentindelning där avskrivning anpassats efter olika komponenters olika livslängd. Övergången till komponentavskrivning har medfört ökade avskrivningar i förhållande till tidigare princip på ca 450 kkr/år. Övergången till K3 medför att föreningens avskrivningar i högre grad än tidigare speglar kostnaden för fastigheternas årliga slitage. De ökade avskrivningarna framgår av not 5 Byggnader och Mark.

Inga övriga väsentliga effekter har således påverkat företagets egna kapital vid tidpunkten för övergången eller för jämförelseåret.

I samband med övergången har lättnadsregler i enlighet med Årsredovisningslagen 3 Kap §5 (frivilliga undantag från kravet på retroaktiv tillämpning) nyttjats vilket innebär att ingen omräkning har gjorts av jämförelseåret.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter, till den del det inte täcks av komponentavskrivning, sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,5
Balkonger	3,3
Fasad målning	5,0
Fasad puts	3,3
Fönster och fönsterdörrar	2,6
Yttertak	2,6
Ventilation	3,3
Hissar	3,3
El	1,7

✓

Stammar	4,0
Sanitet, VVS, övrigt	1,7
Golv, källare och trapphus	5,0
Markanläggning	5,0

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

✓

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	1 853 916	1 495 104
Hyresintäkter bostäder	418 956	400 920
Hyresintäkter lokaler	502 652	453 443
Fastighetsskatt	1 936	1 936
Hyresintäkter garage och p-platser	99 300	99 300
Hyresbortfall garage och p-platser	-3 353	-232
Vidarefakturerade kostnader	17 861	16 846
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 729
Avgift pantsättning och överlåtelse	6 564	7 488
	2 897 832	2 479 534

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för fiber (bredband och tv].

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel avtal	43 286	43 006
Fastighetsstäd, extra	0	2 440
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	26 838	0
Besiktning hissar	5 766	4 455
Reparation och underhåll	192 884	84 616
Fastighetsel	130 273	163 947
Uppvärmning	460 407	390 776
Vatten och avlopp	213 246	160 943
Sophämning/renhållning	62 250	46 612
Fastighetsförsäkring/försäkring skadedjur	105 277	100 636
Digitala tjänster, TV och Bredband	46 497	16 169
Serviceavtal hissar	12 659	12 381
Fastighetsavgift/skatt	96 964	86 898
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	1 413	18 726
	1 397 760	1 131 605

✓

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	44 600	37 000
	44 600	37 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 013	11 625
	14 013	11 625
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 613	48 625

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 146 753	64 146 753
Årets anskaffningar	3 053 913	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 200 666	64 146 753
Ingående avskrivningar	-2 284 629	-1 921 510
Årets avskrivningar	-823 990	-363 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 108 619	-2 284 629
Utgående redovisat värde	64 092 047	61 862 124
Taxeringsvärden byggnader	37 556 000	37 556 000
Taxeringsvärden mark	20 082 000	20 082 000
	57 638 000	57 638 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 294	7 593
Vidarefakturerings elförbrukning elbil	0	1 850
Upplupen ränteintäkt	630	0
	28 924	9 443

✓

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
LF 9029-68 415 38	1,28	2026-06-30	6 000 000	6 000 000
LF 9029-68 415 46	4,69	2024-09-30	7 000 000	7 000 000
LF 9029-70 993 47	5,02	2024-03-31	3 500 000	3 500 000
			16 500 000	16 500 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 16 500 000 kronor. De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	33 758	24 658
Förutbetalda intäkter	177 069	272 989
El och uppvärmning E.on	82 092	84 299
Stena Recycling	2 587	1 382
Bankkostnader	548	206
	296 054	383 534

Norrköping 2024-05-06


Jan Strandberg
Ordförande


Clas Ericson


Mats Rundgren


Mikael Roos

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-06


Dennis Bergman Karlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping
Org.nr. 769628-2248

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Smedjan 7 i Norrköping för år 2023-01-01—2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera 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 styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 6 maj 2024



Dennis Bergman Karlsson