

# Årsredovisning

## BRF Stentrasten 1, Oskarshamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är Oskarshamn.

#### Organisation

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2023:

Stefan Pettersson	Ordförande	Sittande till 2023
Emelie König	Kassör	Sittande, till 2024
Ellinor Nygren	Sekreterare	Sittande, till 2024
PO-Lundin	Ledamot	Omval, till 2024
Jan Malmsten	Ledamot	Omval, till 2024
Magnus Nilsson	Suppleant	Sittande, till 2024
Marie Johansson	Ledamot	Omval 1 år, till 2024

##### Revisorer

Hanna Rindhall omval på 1 år till 2024

##### Valberedning

Thomas Holmberg (sammankallande) Omval på 1 år till 2024

Nicklas Ivarsson Nyval på 1 år till 2024

##### Vice Vård

Magnus Nilsson

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Kulturhuset den 23 maj 2023.

#### Fastigheten

##### Fastighetsbeteckning

Stentrasten 1 Hantverksgatan 19

##### Taxeringsvärde

	Taxeringsår 2023
Taxeringsvärde	22 600 000
Fördelat på:	
Byggnad	17 000 000
Mark	5 600 000

I fastigheten finns 44 lägenheter på totalt 3 144 kvm.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Det gjordes totalt 5 lägenhetsöverlåtelser 2023.

### **Avgifter**

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2023. Hyra per kvadratmeter är 684kr.  
Från 1 mars 2024 kommer vi att ha en hyreshöjning på 10%.

### **Underhåll**

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla vår fastighets värde och för att förebygga fel. Underhåll syftar också till att bibehålla en god boendekvalitet.

### **Åtgärder under 2023-2024**

#### **Verksamhetsår 2023**

Under 2023 så har vi fokuserat på energieffektivisering genom att byta ut termostater i samtliga lägenheter.

#### **Verksamhetsår 2024**

Under 2024 kommer vi att byta ut alla låskolvar i huset då patenten har gått ut.  
Ett nytt fönster kommer att installeras i övernattningslägenheten, den kommer att fungera som en nödutgång. Även de trasiga fönstren i källarvåningen kommer att bytas.

## Not 4 Skattefordran

Årets kommunala avgift/fastighetsskatt uppgår till 67 800 kr (1 540 kr per bostadslägenhet).

Debiterad preliminär skatt	155 880
Fastighetsskatt	<u>-67 800</u>
Skattefordran	88 080

## Not 5 Långfristiga skulder

Stadshypotek	167 110	Rörlig ränta
Stadshypotek	2 025 000	bunden ränta 1,48% tom 2024-09-30
Stadshypotek	2 681 000	Rörlig ränta
Stadshypotek	4 832 500	bunden ränta 1,790% tom 2024-04-30
Stadshypotek	1 038 000	bunden ränta 1,44% tom 2025-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>10 477 026</b>	
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 066 336	
Förfaller senare än 5 år	9 677 274	
	<b>9 410 690</b>	

## Not 6 Inre reparationsfond

Avsättning till bostadsrättsinnehavarnas inre reparationsfond upphörde i och med 2011. Det innebär att eget sparande numera är var och ens ansvar.

## Kostnader

### Not 7 UH-kostnader under 2023

Diverse företag	78 024 kr	Förbrukningsmaterial
Diverse företag	13 971 kr	Vattenläcka
Ekeräng	108 590 kr	Återställning dagvatten och balkong A0901
DIG Schakt	10 931 kr	Plogning och sandning
Ekeräng	20 000 kr	Trädgårdsskötsel
Sjögrens	18 979kr	Byte av lås och brandsyn
Sustend	8 925 kr	Underhållsplan årsavgift
Diverse företag	14 000 kr	Garagekostnader
Aura light	21 791kr	LED lampor
<b>Summa</b>	<b>295 211 kr</b>	

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## Not 2 Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden bedöms vara mellan 5 och 50 år.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Ar	Text	Avs år	Avskrivn. 2023	Återstår att avskriva	Anskaffningsvärde
	<i>Investeringar Fastighet</i>				
	Avs Fastigheten (amot spintab)		16 000	187 650	1 532 648
2007	Nya Dörrar-postfack	30	25 300	328 900	759 755
2011	Installation fjärrvärme	15	28 500	85 500	434 729
2011	Nya fönster i huset	50	53 500	2 033 000	2 680 002
2014	Nya vattenledningar	50	25 000	928 237	1 178 237
2014	Relining avloppsstammar	50	25 000	489 519	739 519
2014	Ny elkraftmatning till lght:er	25	8 800	201 264	280 464
2014	Isolering vinden	25	19 000	342 712	513 712
2016	Balkonger	50	120 000	5 051 742	5 961 742
2017	Balkong A0901	50	3 924	180 491	196 187
2020	Relining huvudstam	25	36 183	714 617	904 578
2017	Dagvatten	15	45 498	500 476	682 468
			<b>406 705</b>	<b>11 044 108</b>	<b>15 864 041</b>

### Övriga investeringar

2014	Renovering tvättstuga	15	11 500	69 476	172 976
2016	Renoveing torkrum + tvättmaskin tumlare	15	22 566	157 956	323 418
2018	Sophantering	15	14 333	157 661	214 993
2020	Torktumlare		40 291	0	80 584
2021	Assfalltering	20	19 855	337 527	397 092
2022	Tvättmaskiner	4	62 561	125 122	218 438
			<b>171 106</b>	<b>847 742</b>	<b>1 407 501</b>

### Pågående investering

Ar	Text	Avs år	Avskrivn. 2023	Återstår att avskriva	Anskaffningsvärde
2023	Termostater	4			569 821
			<b>0</b>	<b>569 821</b>	<b>569 821</b>

# Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	2	11 891 850	12 469 663
Pågående investeringar	3	569 821	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 461 671</b>	<b>12 469 663</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa och bank		780 741	1 186 718
Hysesfodran		15 613	0
Skattekonto		8 200	32 957
Skattefordran	4	101 412	101 412
Förutbetalad försäkring		10 784	10 784
Övriga förutbetalda kostnader		37 855	24 998
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>954 605</b>	<b>1 356 869</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 416 276</b>	<b>13 826 532</b>
<hr/>			
	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Andelskapital		-97 250	-97 250
Reservfond		-49 594	-49 594
Garagefond		-261 354	-247 354
Dispositionsfond		-2 027 324	-2 053 149
Årets resultat		136 810	11 825
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 298 712</b>	<b>-2 435 522</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5	-10 477 026	-10 743 610
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-10 477 026</b>	<b>-10 743 610</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		-266 584	-266 584
Leverantörsskulder		-82 515	-99 350
Förskottsavgifter 2024		-190 694	-178 481
Personalen källskatt		-34 123	-39 008
Upplupna räntor		-46 629	-40 045
Avräkning sociala avgifter		-19 187	-20 248
Inre reparationsfond	6	-807	-3 684
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-640 539</b>	<b>-647 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-13 416 277</b>	<b>-13 826 532</b>

## Kassaflödesanalys

2023

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 138 006 kr

#### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar fastigheter 0 kr

Avskrivningar övriga tillgångar 0 kr

Erhållen ränta 0 kr

Erlagd ränta -274 816 kr

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar i rörelsekapital -136 810 kr**

#### *Förändringar i rörelsekapital*

Ökning/minskning av rörelsefordringar -3 714 kr

ökning/minskning av rörelseskulder -6 861 kr

-10 575 kr

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -147 385 kr**

### Investeringsverksamhet

Investering byggnader och fastigheter 7 992 kr

**Kassaflöde från investeringsverksamhet 7 992 kr**

### Finansieringsverksamhet

Amortering av fastighetslån -266 584 kr

Nya lån 0 kr

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -266 584 kr**

**Årets kassaflöde -405 977 kr**

Likvida medel vid årets början 1 186 718 kr

**Likvida medel vid årets slut 780 741 kr**

## Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är fortfarande god med ett starkt eget kapital. Men 2023 års stigande räntor och elkostnader samt större underhållsåtgärder visar ett minusresultat -138 810kr. Se bifogad balans- och resultaträkning samt revisionsberättelse.

### Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikt visas i SEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 150 664	2 150 664	2 150 664	2 154 064
Resultat efter finansiella poster	-136 810	-11 824	127 905	304 852
Soliditet	18,15	17,6	17,4	16,4
Likviditet	149%	209%	201%	142%

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Andels kapital	Reserv fond	Garage fond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fri eget kapit
Belopp vid årets ingång	97 250	49 594	247 354	2 053 149	-11 824	2 435 522
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:			14 000	-25 824	11 824	
Årets resultat					-136 810	-136 810
Belopp vid årets utgång	97 250	49 594	261 354	2 027 325	-136 810	2 298 712

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 027 324
Årets resultat	<u>-136 810</u>
	1 890 514

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)	37 200
Avsättning till garagefond	14 000
Balanseras i ny räkning (dispositionsfonden)	1 839 314
	1 890 514

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres 1 890 514

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

# Resultaträkning

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning/Avgiftsintäkter		2 150 664	2 150 664
Övriga rörelseintäkter		66 382	43 493
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 217 046</b>	<b>2 194 157</b>
 <i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhåll	7	-295 211	-258 397
El	8	-58 932	-62 423
Fjärrvärme	8	-414 419	-418 415
Försäkringar	9	-68 284	-56 255
Arvoden ink arbetsgivaravgifter	10	-202 487	-206 892
TV/Internet/IT telefoni		-137 486	-154 395
Vatten/Avlopp	11	-119 862	-100 582
Renhållning		-96 198	-83 303
Fastighetsskatt	4	-67 800	-54 468
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2	-577 813	-554 921
Övriga rörelsekostnader		-40 548	-47 328
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 079 040</b>	<b>-1 997 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>138 006</b>	<b>196 778</b>
 <i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-274 816	-208 603
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-136 810</b>	<b>-11 825</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-136 810</b>	<b>-11 825</b>



## Not 8 El och fjärrvärme

Föreningen har under året haft rörligt avtal med GodEl i Sverige AB baserat på rådande marknadspriser på nordiska elbörsen, Nordpool. Nätkostnader går inte att förhandla utan köps av Oskarshamns Energi.

ÅR	EL	Fjärrvärme	Tot Kostnad
2023	20 265 kWh	418 920 MWh	473 351 kr
2022	22 585 kWh	395 060 MWh	480 838 kr
2021	23 542 kWh	435,05 MWh	461 967 kr
2020	30 098 kWh	383,14 MWh	400 890 kr
2019	31 003 kWh	413,74 MWh	429 970 kr
2018	35 398 kWh	434,50 MWh	447 216 kr
2017	35 893 kWh	422,87 MWh	435 330 kr
2016	42 938 kWh	428,45 MWh	424 507 kr

## Not 9 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Kalmar län..

## Not 10 Arvoden

Arvoden	2023
Fastighetsskötsel	100 861 kr
Förvaltningsarvode	33 117 kr
Styrelsearvode	65 223 kr
Revisionsarvode	3 286 kr
<b>Summa</b>	<b>202 487 kr</b>

## Not 11 Vatten och avlopp

År	Vatten	Tot kostnad
2023	2828 m3	119 862 kr
2023	3027m3	100 582kr
2021	3122m3	106 059kr
2020	3122 m3	106 620 kr
2019	3030m3	103 595 kr
2018	3176m3	96 658 kr

## Not 12 Ställda säkerheter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	12 528 000	12 528 000
	<b>12 528 000</b>	<b>12 528 000</b>

## Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutningen

Likviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

## Underskrifter

Oskarshamn den 4 - 5 - 2024



P-O Lundin



Ellinor Nygren



Marie Johansson



Emelie König



Jan Malmsten



Stefan Pettersson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Stentrasten 1  
Org.nr. 732800-0117

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Stentrasten 1 för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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, disponerar vinsten i enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Oskarshamn

27/4 2024

M a R.ellu