

Årsredovisning
för
Brf Sundbystrand i Strängnäs

769633-2688

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Sundbystrand i Strängnäs 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).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen som registrerades hos Bolagsverket 2016-11-12 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenheten om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-12.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-05.

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Toresunds-Sundby 1:239-243 i Strängnäs kommun. Fastigheterna är bebyggda med totalt 10 bostäder fördelat på fem stycken tvåfamiljshus. Lägenheterna består av två typer A och B. A-lägenheterna är på 94 kvm, fyra rum och kök med Carport/förråd. B-lägenheterna är på 54,8 kvm och 2 rum och kök. Total boyta 744 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 10 355 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 210 000 kr och markvärde 2 125 000 kr.

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt ekonomisk plan.

Medlemmar

Föreningen består utav 11 st (11) medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har vid räkenskapsperiodens slut följande sammansättning:

Kent Dahlman	ledamot/ordförande
Gabriella Karlsson	ledamot
Johan Hultquist	ledamot
Håkan Magnil	ledamot

Revisor

Sofia Bodner
Marlene Elisabet Lindgren

revisor
revisorsuppleant

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	432	388	388	465
Resultat efter finansiella poster	-93	-10	-16	78
Soliditet (%)	67,47	67,23	66,90	66,79
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 430	10 512	10 649	10 759
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 430	10 512	10 649	10 759
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	174	166	293
Räntekänslighet (%)	17,95	20,17	20,43	17,20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	78	86	114	91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	581	521	521	625
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,00	100,00	100,00	100,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 295 000	111 600	-75 087	-10 300	16 321 213
Avsättning		37 200	-37 200		0
Disposition av föregående års resultat:			-10 300	10 300	0
Årets resultat				-93 007	-93 007
Belopp vid årets utgång	16 295 000	148 800	-122 587	-93 007	16 228 206

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-122 587
årets förlust	-93 007
	-215 594
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	37 200
i ny räkning överföres	-252 794
	-215 594

I årets resultat ingår avskrivningar med 140 000 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 46 993

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	432 240	387 780
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		432 240	387 780
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-172 367	-156 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-140 000	-140 000
Summa rörelsekostnader		-312 367	-296 763
Rörelseresultat		119 873	91 017
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 880	-101 317
Summa finansiella poster		-212 880	-101 317
Resultat efter finansiella poster		-93 007	-10 300
Resultat före skatt		-93 007	-10 300
Årets resultat		-93 007	-10 300

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	23 591 956	23 731 956
Summa materiella anläggningstillgångar		23 591 956	23 731 956
Summa anläggningstillgångar		23 591 956	23 731 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 755	74 693
Övriga fordringar		57	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 245	4 842
Summa kortfristiga fordringar		17 057	79 537
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		442 519	465 253
Summa kassa och bank		442 519	465 253
Summa omsättningstillgångar		459 576	544 790
SUMMA TILLGÅNGAR		24 051 532	24 276 746

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 295 000	16 295 000
Fond för yttre underhåll		148 800	111 600
Summa bundet eget kapital		16 443 800	16 406 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-122 587	-75 087
Årets resultat		-93 007	-10 300
Summa fritt eget kapital		-215 594	-85 387
Summa eget kapital		16 228 206	16 321 213
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
	6	7 678 446	7 739 556
Summa långfristiga skulder		7 678 446	7 739 556
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	81 480	81 480
Leverantörsskulder		0	7 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		63 400	127 455
Summa kortfristiga skulder		144 880	215 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 051 532	24 276 746

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-93 007	-10 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		140 000	140 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		46 993	129 700
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		62 938	-7 638
Förändring av kortfristiga fordringar		-403	-117
Förändring av leverantörsskulder		-7 097	-26 521
Förändring av kortfristiga skulder		-64 055	3 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 376	99 240
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-61 110	-101 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-61 110	-101 850
Årets kassaflöde		-22 734	-2 610
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		465 253	467 863
Likvida medel vid årets slut		442 519	465 253

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

2016-11-23 förvärvade Brf Sundbystrand i Strängnäs fastigheten Strängnäs Toresunds-Sundby 1:239 - 243 av Sundby Allé Fastighets AB. Förvärvet har redovisats i enlighet med RedU 9.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	125 år
-----------	--------

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Anger årsavgifterna fördelat på ytan i föreningens bostadsrätter. Vad som ingår i årsavgiften framgår av föreningens stadgar.

Skuldsättning per kvm boarea (kr/kvm)

Anger föreningens räntebärande skulder fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Anger föreningens räntebärande skulder fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Anger föreningens justerade resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + exceptionella kostnader - exceptionella intäkter) fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Beräknas genom att ta föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter från dess bostadsrätter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Anger föreningens kostnad för värme, el och vatten fördelat på ytan föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Anger hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter från föreningens bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	432 240	387 780
	432 240	387 780

I föreningens årsavgifter ingår vatten och sophämtning. El och uppvärmning ingår inte.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 291 956	24 291 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 291 956	24 291 956
Ingående avskrivningar	-560 000	-420 000
Årets avskrivningar	-140 000	-140 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-700 000	-560 000
Utgående redovisat värde	23 591 956	23 731 956

Not 4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 825 000	15 825 000
	15 825 000	15 825 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 352 526	7 413 636
	7 352 526	7 413 636

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Lån Stadshypotek 241555	3,48	2027-12-30	3 879 926	3 747 558
Lån Stadshypotek 241556	3,45	2028-12-30	3 880 000	4 073 478
			7 759 926	7 821 036
Kortfristig del av långfristig skuld			81 480	81 480

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kent Dahlman
Ordförande

Johan Hultquist

Gabriella Karlsson

Håkan Magnil

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sofia Bodner
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

SOFIA BODNER

ed5736fd-8157-4802-a3d5-2b894ca9b61f - 2024-05-13 14:36:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ef028070-6066-467b-a292-9fb7e3655fd1 - SE

KENT DAHLMAN

19678aba-fad0-4b41-a12b-199cda7e91dc - 2024-05-13 16:27:24 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 204c0bb6-c7a0-494b-915f-f766b61517da - SE

Gabriella Elsa Elisabeth Karlsson

fe045ee6-fb51-459e-a3c0-225220b023ba - 2024-05-15 22:39:20 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b9835c8d-e72b-440d-8625-a6f56ba31783 - SE

HÅKAN MAGNIL

6c38dc28-43e8-4cc7-b30f-b4b6ed30aa25 - 2024-05-22 09:16:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8a000236-ad53-4818-8e62-2b523f177806 - SE

JOHAN HULTQUIST

c0941a70-bce4-4c2c-a3a7-ad76da14f914 - 2024-05-22 11:22:47 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 32d2c1e2-69ce-4b1b-b0df-b96d2ef279e1 - SE

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firimateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende