

Årsredovisning 2023

Brf Femöre 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Femöre 1 med säte i Oxelösund org.nr. 769609-0575 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Femöre 1:53 i Oxelösunds Kommun med adress Motorbåtsvägen 2,4,6 och 8.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Femöre 1:53	2002-11-29	2006 och 2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4897
55	Carport + gäst parkeringar	0
Totalt 110 objekt		4897

Föreningens lägenheter fördelas på:

15 st. 2 rum och kök

21 st. 3 rum och kök

19 st. 4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne-Lie Lindholm	Ordförande	2023-05-03	
Anders Danielsson	Ledamot	2022-06-07	
Rose-Marie Kvist	Ledamot	2023-05-03	
Sigrid Wallin	Ledamot	2023-05-03	
Maria Sten	Ledamot	2022-06-07	
Mona Hamnström	Suppleant	2022-06-07	
Ulrike Grill	Suppleant	2022-06-07	2023-09-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne-Lie Lindholm, Anders Danielsson, Maria Sten och Mona Hamnström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Danielsson, Anne-Lie Lindholm och Sigrid Wallin.

Revisorer har varit: Kjell Jansson och Peder Thyrvin med Lennart Carlsson som suppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Jörgen Gustafson (sammankallande), Eddie Lindqvist, samt Nils Rönnkvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 32 st varav 25 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt med rösträtt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

Den för år 2024 upprättade och beslutade budgeten, visar på ett underskott men ett positivt kassaflöde. Styrelsen beslutade, pga rådande ekonomiska läge, en förändring av årsavgiften med +7,5% per 2024-01-01. Höjningen innebär att föreningen därmed har en budget i balans. Det innebär också att föreningen tar ansvar i nutid för sina kostnader istället för att det ska belasta framtida medlemmar.

Föreningen har ett fastprisavtal på el tom jan 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar, om minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Årets fastighetsbesiktning har utförts under maj 2023 i samband med den obligatoriska Brandskyddskontrollen SBA. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

De årliga besiktningar och egenkontroller som åligger föreningen i vårt fastighetsägaransvar har alla genomförts utan anmärkningar.

Föreningen har anskaffat fyra hjärtstartare en i varje trapphus. Styrelsen har också haft en genomgång av hur hjärtstartaren fungerar för de som varit intresserade. Vi har också anmält innehavet till hjärtstartarregistret.

Fortsatt har medlemmarna givits möjlighet att på egen bekostnad köpa in laddbox som monteras i medlemmens carport. Föreningen bekostar montering för att säkerställa rätt kvalitet. Medlemmen betalar en schablonkostnad för nyttjande av el enligt separat avtal. Schablonavgiften har för 2024 höjts med 50 kr per laddplats

Under året har två gemensamma städdagar genomförts.

Styrelsen arbetar för att behålla en god ekonomisk nivå och bevaka den ekonomiska utvecklingen genom att löpande se över ingångna avtal och vid behov förändra fördelningen mellan rörliga och bundna räntor. Avsätta eventuella överskott i verksamheten för amortering av lån, investeringar och underhåll för framtida underhållsbehov enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har under 2023 gjort en extra amortering med 800 000 kr i samband med omsättning av ett lån.

Kostnader för större underhållsåtgärder som utförts under året:

Behov av större underhållsåtgärder har inte förelegat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Husfasaderna har målats om med en färg av hög kvalitet för att minnera framtida påväxt.

Alla carportar har målats om.

Utebelysningen har bytts till ledlampor.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Sörmlandsbostäder AB - Fastighetsskötsel

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning

HSB Södermanland AB - Årlig kontroll av värmecentralen

Telia - Bredband, digital-TV

Kone Hissar - Serviceavtal med jour

Inspecta - Årliga kontroller av hissar

Presto Brandsäkerhet AB - Årlig kontroll av brandsläckare samt rökglasluckor

Ventilationsprojekt i Katrineholm - Årlig service av fläktar, samlingslådor, brandspjäll

Bixia - Elhandel

Oxelö energi AB - VA, elnät och fjärrvärme

Clean ME - Rengöring av sorteringskärl

FAAC - Årlig service av port öppnare

Vicevärd för föreningen har varit Anders Danielsson.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden gjorda 2023)

Underhållsplanen har uppdaterats för 2024 med hetvattenspolning av avloppsrör. Detta för att minimera risken för vattenskador.

Kostnad för detta har avsatts i budgeten.

För åren 2025-2026 finns smärre underhåll planerade med en kostnad av ca 200 000 kr per år.

För åren 2027-2028 finns i underhållsplanen upptaget översyn av hissar, ommålning av trapphus och utbyte av motorvärmare. Det är för tidigt att planera exakt tidpunkt för detta. En uppdatering av underhållsplanen där behoven konkretiseras bör ske innan åtgärder beslutas och vidtas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	266	270
Skuldsättning, kr/kvm	6 630	6 821	7 133
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 630	6 821	7 133
Räntekänslighet, %	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	150	135	132
Årsavgifter, kr/kvm	708	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	772	765	761
Nettoomsättning, tkr	3 732	3 747	3 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	255	455	571
Soliditet, %	61	61	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 073 000	0	0	44 073 000
Upplåtelseavgifter, kr	3 196 000	0	0	3 196 000
Underhållsfond, kr	1 088 307	0	191 400	1 279 707
S:a bundet eget kapital, kr	48 357 307	0	191 400	48 548 707
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 830 628	455 196	-191 400	4 094 424
Årets resultat, kr	455 196	-455 196	254 741	254 741
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 285 824	0	63 341	4 349 165
S:a eget kapital, kr	52 643 131	0	254 741	52 897 872

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 191 400 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 285 824
Årets resultat, kr	254 741
Reservation till underhållsfond, kr	-191 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 349 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 349 165
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 767 559	3 746 792
Övriga rörelseintäkter	3	10 721	0
Summa rörelseintäkter		3 778 280	3 746 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 725 025	-1 701 079
Övriga externa kostnader	5	-113 268	-87 442
Personalkostnader och arvoden	6	-94 560	-90 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 991	-751 136
Summa rörelsekostnader		-2 697 844	-2 630 583
Rörelseresultat		1 080 436	1 116 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 134	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834 829	-661 017
Summa finansiella poster		-825 695	-661 013
Resultat efter finansiella poster		254 741	455 196
Årets resultat		254 741	455 196

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	84 548 493	85 291 529
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	8 100	16 200
Inventarier, verktyg och installationer	9	55 420	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 612 013	85 307 729
Summa anläggningstillgångar		84 612 013	85 307 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	989	972
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 381 036	1 240 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	79 145	71 011
Summa kortfristiga fordringar		1 461 170	1 312 561
Summa omsättningstillgångar		1 461 170	1 312 561
SUMMA TILLGÅNGAR		86 073 183	86 620 290

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 073 000	44 073 000
Upplåtelseavgifter		3 196 000	3 196 000
Fond för yttre underhåll		1 279 707	1 088 307
Summa bundet eget kapital		48 548 707	48 357 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 094 424	3 830 628
Årets resultat		254 741	455 196
Summa fritt eget kapital		4 349 165	4 285 824
Summa eget kapital		52 897 872	52 643 131
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	13 494 500	22 929 250
Summa långfristiga skulder		13 494 500	22 929 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	18 972 250	10 474 500
Leverantörsskulder		203 054	52 489
Aktuella skatteskulder		10 405	7 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	495 102	513 737
Summa kortfristiga skulder		19 680 811	11 047 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 073 183	86 620 290

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

254 741

455 196

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

764 991

751 136

Resultat efter finansiella poster**1 019 732****1 206 332****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-8 152

1 825

Förändring av leverantörsskulder

150 565

-22 426

Förändring av kortfristiga skulder

-15 413

39 615

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 146 732****1 225 346****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-69 274

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-69 274****0****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-937 000

-1 524 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-937 000****-1 524 500****Årets kassaflöde****140 458****-299 154****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 240 578

1 539 732

Likvida medel vid årets slut**1 381 036****1 240 578**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 104 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	3 323 388	3 290 400
Hyrer	267 200	277 100
Hyresbortfall	-11 600	-10 000
Intäkter konsumtionsavgift	144 540	144 540
Övriga intäkter	44 031	44 752
Summa nettoomsättning	3 767 559	3 746 792

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Bidrag Naturvårdsverket	10 721	0
Summa övriga rörelseintäkter	10 721	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 805	3 074
Löpande underhåll	91 539	87 157
Underhåll enligt plan	0	95 956
Elavgifter	106 362	90 041
Uppvärmningsavgifter	461 548	421 350
Vatten och avlopp	167 811	151 685
Sophämtning	136 525	133 905
Försäkringar	92 176	84 268
Kabel-TV/bredband	156 168	156 418
Fastighetsskötsel	413 465	392 209
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	87 395	83 545
Övriga kostnader	5 229	1 471
Summa driftskostnader	1 725 023	1 701 079

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	85 020	80 644
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	8 625	0
Möteskostnader	3 122	484
Fritidsverksamhet	626	1 498
Överlåtelseavgift	7 771	0
Pantförskrivningsavgift	1 575	483
Kreditupplysning	878	0
Kontorsmaterial och trycksaker	4 660	3 532
Telefon	130	0
Inkassokostnader	61	0
Summa övriga externa kostnader	113 268	87 441

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	52 500	55 545
Arvode vicevärd	15 500	14 500
Arvode föreningsvald revisor	7 500	7 245
Övriga arvoden	5 000	0
Sociala avgifter	14 060	13 236
Övriga personalkostnader	0	400
Summa personalkostnader och arvoden	94 560	90 926

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2007.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	85 573 000	85 573 000
Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 573 000	93 573 000
Ingående avskrivningar	-8 281 470	-7 538 434
Årets avskrivningar	-743 036	-743 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 024 506	-8 281 470
Utgående redovisat värde	84 548 494	85 291 530
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
Totalt taxeringsvärde	63 800 000	63 800 000

Fastighetsbeteckning: Femöre 1:53

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 500	40 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 500	40 500
Ingående avskrivningar enligt plan	-24 300	-16 200
Årets avskrivning enligt plan	-8 100	-8 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 400	-24 300
Utgående redovisat värde	8 100	16 200

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Årets investeringar	69 275	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 275	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-13 855	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 855	0
Utgående redovisat värde	55 420	0

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	989	972
Summa övriga fordringar	989	972

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 145	71 011
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 145	71 011

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
Låneinstitut	%		2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	0,91	2024-09-01	8 634 750	8 634 750
Stadshypotek	2,61	2025-04-30	8 794 500	8 931 500
Stadshypotek	4,05	2024-12-01	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	4,45	2025-12-01	4 700 000	5 500 000
Stadshypotek	4,85	2024-04-02	4 837 500	4 837 500
			32 466 750	33 403 750

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut -18 834 750 -10 337 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till -137 500 -137 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 494 500 22 929 250

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 548000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 31781750

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	46 448 000	46 448 000
Summa ställda säkerheter	46 448 000	46 448 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	18 972 250	10 474 500
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 972 250	10 474 500

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	105 325	87 304
Förutbetalda hyror och avgifter	324 901	312 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 876	113 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495 102	513 737

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Femöre 1 med räkenskapsår 2023-01-01 -- 2023-12-31 har signerats digitalt.

Anne-Lie Lindholm

Anders Danielsson

Rose-Marie Kvist

Sigrid Wallin

Maria Sten

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kjell Jansson
Revisor
Av föreningen vald revisor

Peder Thyrvin
Revisor
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Femöre 1 i Oxelösund, org.nr. 769609-0575

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Femöre 1 i Oxelösund för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Femöre 1 i Oxelösund för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Oxelösund enligt signering

Denna revisionsberättelse har signerats digitalt

Kjell Jansson

av föreningen vald
revisor

Peder Thyrvin

av föreningen vald
revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Femöre 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE-LIE LINDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 21:35:37



ROSE-MARIE KVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:25:02



SIGRID WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 20:00:51



MONIKA MARIA STEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 16:44:06



ANDERS DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:56:23



KJELL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 16:58:02



PEDER THYRVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:29:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Femöre 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:01:26



PEDER THYRVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:32:07



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.