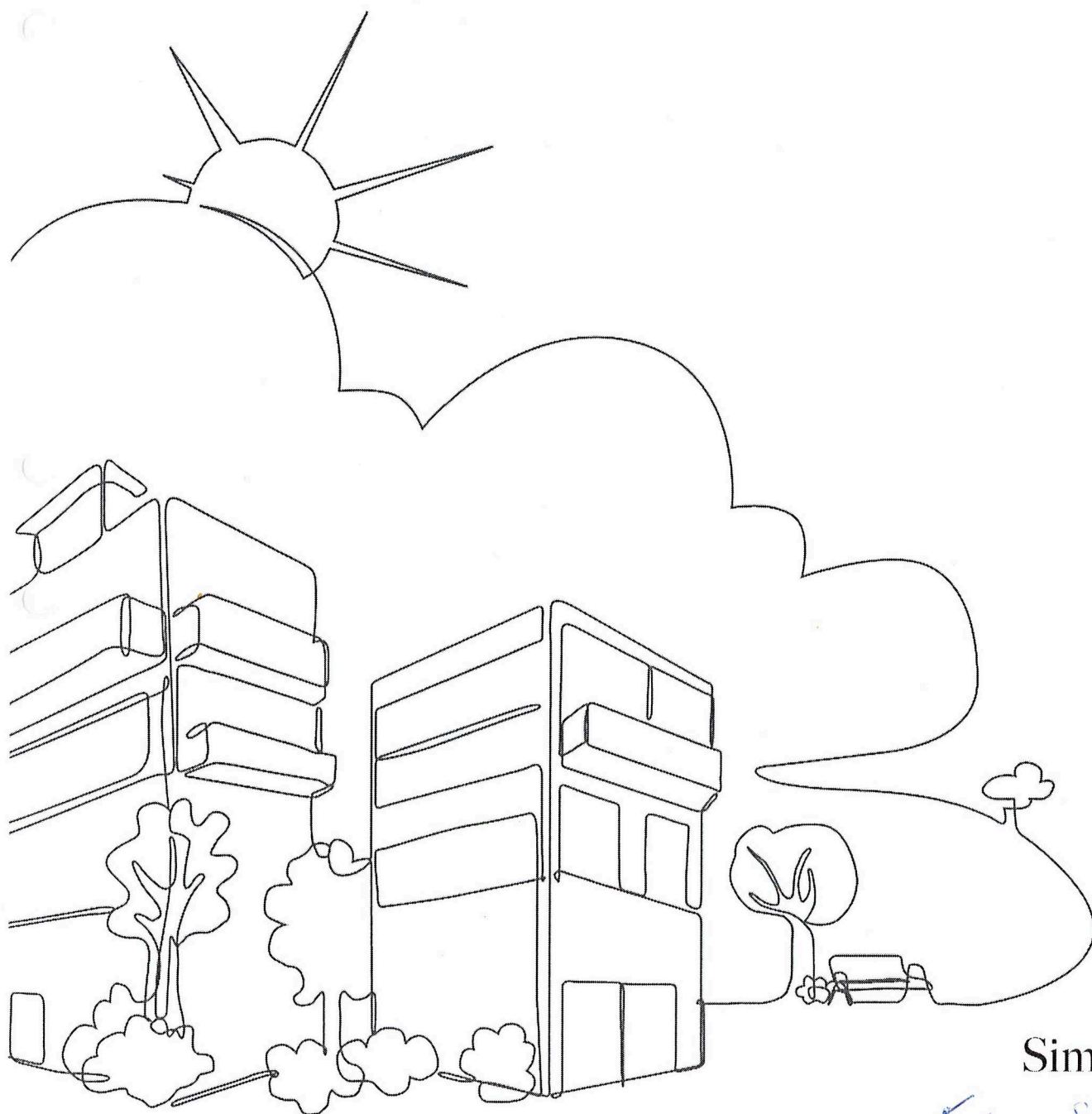


Årsredovisning 2023

Brf Harren i Eskilstuna

769634-9419



Simpleko

Handwritten initials: TW, SN, et

Välkommen till årsredovisningen för Brf Harren i Eskilstuna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

fw SN GA

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Eskilstuna Mesta 6:57	2023	Eskilstuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 305 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stina Nyman	Ordförande
Erika Andersson	Styrelseledamot
Filip Jan-Olof Wattström	Styrelseledamot

Valberedning

Katerina Peschke
Faezeh Mohammadi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer

Daniel Larsson	Internrevisor
Daniel Afram	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-18. Tidigare styrelse som suttit under byggnationen där extra stämmomöte hölls för att lämna över styrelseuppdrag till boenden och medlemmar i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Elavtal	Eskilstuna Energi och Miljö
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Bredband för elavläsning till Megacon	Quicknet
Avläsning elförbrukning	Megacon

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har sedan extra stämmomöte, där den nya styrelsen blev vald, haft löpande kontakt och avstämningar med varandra. Överlämning från den gamla styrelsen samt introduktion i system och dylikt har skett. Första protokollförda styrelsemötet ägde rum 2024-02-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har alla 20 lägenheter färdigställts och inflytt har skett. Tidigare styrelse, som suttit i styrelsen under projekt- och byggtiden, kallade till ett extra stämmomöte för att lämna över styrelseuppdraget till boendena och medlemmarna i föreningen. Styrelsen har låtit avgifterna varit oförändrade under året och Faskunge har på det extra stämmomötet garanterat föreningens räntekostnader under en period om 5 år.

Förändringar i avtal

Under byggnationen har Brf Harren haft elavtal tecknat för byggel. Under året har styrelsen tecknat nytt elavtal med Eskilstuna Energi och Miljö. Elavtalet är ett mixavtal, där 50% är till ett fast pris om 1 kr per kWh och 50% är till rörligt pris. Avtalet är budget på ett år.

bundet

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	308 019	-
Resultat efter fin. poster	-268 760	-
Soliditet (%)	68	-
Yttre fond	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	134	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 931	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 931	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-5	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	7	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	31	-
Räntekänslighet (%)	89,28	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Brf Harren är under 2023 en nystartad förening. Framöver visar prognosen positiva resultat.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 927 915	-	49 972 086	51 900 000
Upplåtelseavgifter	0	-	9 150 000	9 150 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-268 760	-268 760
Eget kapital	1 927 915	0	58 853 325	60 781 240

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-268 760
Totalt	-268 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	69 150
Balanseras i ny räkning	-337 910
	-268 760

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	308 019	0
Övriga rörelseintäkter	3	310 105	0
Summa rörelseintäkter		618 124	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-143 394	0
Övriga externa kostnader	7	-18 969	0
Personalkostnader	8	-21 684	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-257 168	0
Summa rörelsekostnader		-441 215	0
RÖRELSERESULTAT		176 909	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-445 669	0
Summa finansiella poster		-445 669	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-268 760	0
ÅRETS RESULTAT		-268 760	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	88 292 832	11 400 000
Pågående projekt		0	47 040 601
Summa materiella anläggningstillgångar		88 292 832	58 440 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 342 832	58 490 601
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 227	0
Övriga fordringar	12	60	-11 566 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	298 301	0
Summa kortfristiga fordringar		345 588	-11 566 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		296 470	1 931 723
Summa kassa och bank		296 470	1 931 723
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		642 058	-9 635 169
SUMMA TILLGÅNGAR		88 984 890	48 855 433

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 050 000	1 927 915
Summa bundet eget kapital		61 050 000	1 927 915
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-268 760	0
Summa fritt eget kapital		-268 760	0
SUMMA EGET KAPITAL		60 781 240	1 927 915
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 500 000	43 534 723
Summa långfristiga skulder		27 500 000	43 534 723
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		497 576	3 392 795
Skatteskulder		9 020	0
Övriga kortfristiga skulder		12 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	184 554	0
Summa kortfristiga skulder		703 650	3 392 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 984 890	48 855 433

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	176 909	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	257 168	0
Erlagd ränta	-680 412	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-246 335	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 673 337	39 091
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 693 545	3 392 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 613 217	3 431 886
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 109 399	-46 412 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 109 399	-46 412 267
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	59 122 086	1 927 915
Upptagna lån	3 395 051	42 984 348
Amortering av lån	-19 429 774	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	43 087 363	44 912 263
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 635 253	1 931 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 931 723	-158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	296 470	1 931 723

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Harren i Eskilstuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	308 019	0
Summa	308 019	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	1 838	0
Räntegaranti Faskunge	239 143	0
Vidarefakturering Elnät	69 124	0
Summa	310 105	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Vidarefakturering extern	69 124	0
Summa	69 124	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	56 122	0
Vatten	16 048	0
Summa	72 170	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Serviceavtal mättjänster	2 100	0
Summa	2 100	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	15 000	0
Övriga förvaltningskostnader	3 969	0
Summa	18 969	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	16 500	0
Sociala avgifter	5 184	0
Summa	21 684	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	420 976	0
Övriga räntekostnader	24 693	0
Summa	445 669	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 400 000	11 400 000
Årets inköp	77 150 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 550 000	11 400 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-257 168	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-257 168	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 292 832	11 400 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning entreprenör	0	-11 566 892
Övriga fordringar	60	0
Summa	60	-11 566 892

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	49 419	0
Räntegaranti	239 143	0
Förvaltning	9 739	0
Summa	298 301	0

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV	2023-12-31	2022-12-31
Summa	27 500 000	43 534 723

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	53 912	0
Räntor	4 400	0
Vatten	1 885	0
Löner	16 500	0
Sociala avgifter	5 184	0
Förutbetalda avgifter/hyror	102 673	0
Summa	184 554	0

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 500 000	Inga


Underskrifter

Eskilstuna, 2024-05-03

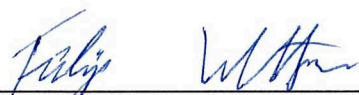
Ort och datum



Stina Nyman
Ordförande




Erika Andersson
Styrelseledamot




Filip Jan-Olof Wattström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07



Daniel Larsson
Internrevisor



Daniel Afram
Internrevisor