

Årsredovisning för

Eskilstuna Bostadsrättsförening Granaten

718000-1799

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Eskilstuna Bostadsrättsförening Granaten, 718000-1799 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1936-09-16 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-03-08.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Granaten 1. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 23 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 560 kvm samt en lokal om 60 kvm. Marken är på 960 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök

1 st 5 rum och kök

1 st lokal

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1937.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Josefine Jansson	Ledamot ordförande
Bo Andersson	Ledamot
Jürgen Richter	Ledamot
Michael Nilsson	Ledamot
Ebba Eriksson	Ledamot
Erik Ramstedt	Suppleant
Amanda Jonsson	Suppleant

Revisor: Stefan Siljemar

Revisorsuppleant: Felix Holmström

Valberedning: Vakant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Ebba Eriksson och Josefine Jansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året med 44 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. dränering runt fastigheten.
2. renovering av affärslokal 1.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 22.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 27.

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	122 250	705 885	391 547	-87 121
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		40 614	-127 734	87 121
Årets resultat				-1 028 290
Belopp vid årets slut	122 250	746 499	263 813	-1 028 290

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	977	998	843	843
Resultat efter finansiella poster	-1 028	-87	103	142
Soliditet, %	4	33	-	-
Sparande kr/kvm	Neg	4	-	-
Årsavgift kr/kvm	574	490	-	-
Energikostnad kr/kvm	189	163	-	-
Räntekostnad kr/kvm	56	29	-	-
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	1 617	1 311	-	-
Skuldkvot	3	2	-	-
Räntekänslighet	3	3	-	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	92	77	-	-

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	263 813
årets resultat	-1 028 290
Summa balanserat resultat	-764 477
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	53 961
uttag ur underhållsfond	-746 499
balanseras i ny räkning	-71 939
Att i ny räkning överförs	-764 477

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	977 449	998 184
Övriga rörelseintäkter		6 546	-
Summa rörelseintäkter		983 995	998 184
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 736 468	-862 952
Övriga externa kostnader	3	-36 435	-31 821
Personalkostnader		-57 430	-50 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 573	-93 573
Summa rörelsekostnader		-1 923 906	-1 038 381
Rörelseresultat		-939 911	-40 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 386	295
Räntekostnader		-90 765	-47 219
Summa finansiella poster		-88 379	-46 924
Resultat efter finansiella poster		-1 028 290	-87 121
Resultat före skatt		-1 028 290	-87 121
Årets resultat		-1 028 290	-87 121

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 517 398	2 610 971
Summa materiella anläggningstillgångar		2 517 398	2 610 971
Summa anläggningstillgångar		2 517 398	2 610 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		451	33 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 373	-
Summa kortfristiga fordringar		8 824	33 284
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		383 340	844 567
Redovisningsmedel		20	27
Summa kassa och bank		383 360	844 594
Summa omsättningstillgångar		392 184	877 878
SUMMA TILLGÅNGAR		2 909 582	3 488 849

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		122 250	122 250
Fond för yttre underhåll		746 499	705 885
Summa bundet eget kapital		868 749	828 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		263 813	391 547
Årets resultat		-1 028 290	-87 121
Summa fritt eget kapital		-764 477	304 426
Summa eget kapital		104 272	1 132 561
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 618 847	2 123 341
Summa långfristiga skulder		2 618 847	2 123 341
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		51 814	72 417
Leverantörsskulder		59 680	126 401
Skatteskulder		3 239	3 389
Övriga skulder		23 630	20 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	48 100	10 340
Summa kortfristiga skulder		186 463	232 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 909 582	3 488 849

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 028 290	-87 119
Avskrivningar	93 573	93 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-934 717	6 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	25 477	-33 786
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-47 494	90 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-956 734	63 522
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	582 000	-
Amortering av låneskulder	-86 494	-294 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	495 506	-294 244
Årets kassaflöde	-461 228	-230 722
Likvida medel vid årets början	844 567	1 075 290
Likvida medel vid årets slut	383 339	844 568

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror lokal, garage och p-plats	79 310	79 552
Årsavgifter	894 672	764 352
Övrigt	3 227	4 041
Summa	977 209	847 945

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad		4 125
Snöröjning/sandning	23 220	23 951
Städning entreprenad	40 480	90 575
Summa	63 700	118 651

Reparationer

Ventilation		5 053
Elanläggning	11 839	
Invändigt	690	882
Tvättstuga		769
Utvändigt	890 290	
Övrigt	64 049	311 912
Trädgård	1 087	1 070
Lokaler, löpande	221 689	
Summa	1 189 644	319 686

Taxebundna kostnader

El	30 518	21 503
Värme	202 995	180 858
Vatten	72 417	62 142
Sophämtning/renhållning	42 831	45 702
Summa	348 761	310 205

Övriga driftskostnader

Försäkring	50 904	47 416
Kabel-tv	31 874	29 047
Förbrukningsmaterial	702	1 054

Övrigt	12 467	86
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	38 416	36 807
Summa	134 363	114 410

TOTALA DRIFTSKOSTNADER **1 736 468** **862 952**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	215	140
Datakommunikation	1 121	921
Portokostnader	45	201
Förvaltningskostnader	30 888	27 900
Bankkostnader	4 166	2 659
Summa	36 435	31 821

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 678 657	4 678 657
	4 678 657	4 678 657
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 067 686	-1 974 113
-Årets avskrivning enligt plan	-93 573	-93 573
	-2 161 259	-2 067 686
Redovisat värde vid årets slut	2 517 398	2 610 971
Taxeringsvärde byggnader:	11 787 000	11 787 000
Taxeringsvärde mark:	6 200 000	6 200 000
	17 987 000	17 987 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	110 494	104 494
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	441 976	441 976
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 066 377	1 576 871
	2 618 847	2 123 341

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Bundet till
Swedbank Hypotek 285.988.462-5	878 597	4,48	2025-12-22
Swedbank Hypotek 285.795.457-8	483 000	4,98	Konv. var 3:e mån
Swedbank Hypotek 285.795.458-6	675 250	1,81	2026-08-25
Sparbanken Rekarne 825.053.698-7	582 000	4,62	2026-06-01
	2 618 847		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	7 380	10 275
Upplupna kostnader	40 720	65
	48 100	10 340

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 3 590 500 3 590 500

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Skadan som bilen orsakade på fasaden kommer att åtgärdas.

Underskrifter

Eskilstuna 2024-05-12



Josefine Jansson

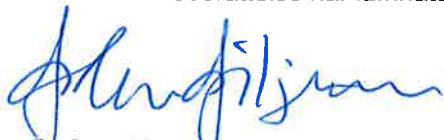


Jürgen Richter



Ebba Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-5-10



Stefan Siljema
Revisor



Bo Andersson

Michael Nilsson
genom Erik Ramstedt



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Eskilstuna Bostadsrättsförening Granaten, org.nr. 718000-1799

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2023- 31/12 2023** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2023,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 3/102024


Stefan Siljemar