

Brf Havrelyckan
Org nr 716402-0252

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Strängnäs kommun. Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-11 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rickard Tilliander	Ordförande	2024
Björn Widing	Ledamot	2025
Claes Hultman	Ledamot	2025
Katarina Jonsson	Ledamot	2025
Sabine Lindvall	Ledamot	2024
Fredrik Bäck	Suppleant	2024
Marita Norrman	Suppleant	2024

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2023-11-19 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Fredrik Bäck	Ordförande	2025
Björn Widing	Ledamot	2025
Mathias Ekström	Ledamot	2025
Berit Jonsson	Suppleant	2024
Riina Arebratt	Suppleant	2024

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Jörgen Larsson, till revisorssuppleant valdes David Karlsson.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Bo Sjöberg.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, inklusive två konstituerande sammanträde efter års och extrastämman. *8st*

Föreningen är ägare till fastigheten Havren 1 i Strängnäs kommun med 27 bostadsrättslägenheter. Total boarea uppgår till ca 2 083 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland. Nybyggnadsår för fastigheten är 1985 och värdeåret är 1985. Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2040.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

BW M.E FB 21

Servitutsavtal:

Avfallshantering - Brf Skördevägen 1
Gemensam el - Brf Skördevägen 1
Vatten - Brf Skördevägen 1

Övriga avtal:

Fjärrvärme - SEVAB
Internet - Strängnäs stadsnät (fiber)
Kabel-TV - HäradVision grundutbud, Fibra
Snöröjning - MR-Sörmland

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade i slutet av 2023 om oförändrade årsavgifter inför 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 000 513	1 988 554	1 982 676	1 861 627
Resultat efter finansiella poster	kr	685 228	157 249	257 269	739 946
Soliditet	%	29	25	24	22
Likviditet	%	1 142	872	560	499
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	875	875	875	875
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	875			
Skuldsättning per kvm	kr	4 141	4 173	4 273	4 379
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 588	4 624	4 735	4 852
Energikostnad per kvm	kr	175	141	171	148
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,2	5,3	5,4	5,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,2			
Sparande per kvm	kr	381	422	398	385
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,10			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

DW M.E #3 21

Brf Havrelyckan
716402-0252

4(16)

2023 2022 2021 2020

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	401 500	0	1 088 774	1 628 759	157 249
Omklassificering	-9 500	9 500	-	-	-
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-668 305	668 305	
Balansering av föregående års resultat				157 249	-157 249
Årets resultat					<u>685 228</u>
Belopp vid årets utgång	<u>392 000</u>	<u>9 500</u>	<u>820 469</u>	<u>2 054 314</u>	<u>685 228</u>

DW ME #3 21

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 054 313
Årets resultat	685 228
	<hr/>
	2 739 541

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	400 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-45 125
I ny räkning balanseras	2 384 666
	<hr/>
	2 739 541

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	685 228
Dispositioner	-354 875
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	330 353

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 175 344

Brf Havrelyckan
716402-0252

6(16)

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Nettoomsättning

4

1

0

3 825

2 000 512

1 988 554

Summa rörelseintäkter

2 000 512

1 992 379

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Periodiskt underhåll

Övriga externa kostnader

Arvoden och personalkostnader

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

3

5

6

7

-753 680

-45 125

-131 647

-64 861

-149 000

-622 415

-668 305

-125 734

-99 043

-149 000

Summa rörelsekostnader

-1 144 313

-1 664 497

Rörelseresultat

856 199

327 882

Finansiella poster

Finansiella intäkter

Finansiella kostnader

8

63 540

-234 511

11 186

-181 819

Summa finansiella poster

-170 971

-170 633

Resultat efter finansiella poster

685 228

157 249

Årets resultat

685 228

157 249

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

685 228

45 125

-400 000

157 249

668 305

-400 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll**

330 353

425 554

BW ME FB J

Brf Havrelyckan 716402-0252			7(16)
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 178 736	10 327 736
		<u>10 178 736</u>	<u>10 327 736</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 178 736</u>	<u>10 327 736</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 178 736</u>	<u>10 327 736</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 781	52 800
Övriga fordringar	10	21 810	51 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 121	36 125
Klientmedel i SHB		3 513 295	2 689 546
		<u>3 578 007</u>	<u>2 829 911</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 578 007</u>	<u>2 829 911</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 578 007</u>	<u>2 829 911</u>
Summa tillgångar		<u>13 756 743</u>	<u>13 157 647</u>

BWME FB 1

Brf Havrelyckan
716402-0252

8(16)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

401 500

401 500

Fond för yttre underhåll

820 469

1 088 774

Summa bundet eget kapital

1 221 969

1 490 274

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 054 313

1 628 759

Årets resultat

685 228

157 249

Summa fritt eget kapital

2 739 541

1 786 008

Summa eget kapital

3 961 510

3 276 282

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

5 879 620

7 334 994

Summa långfristiga skulder

5 879 620

7 334 994

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

3 677 150

2 296 752

Leverantörsskulder

37 723

28 822

Skatteskulder

3 109

3 349

Övriga skulder

13

60

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

197 571

217 448

Summa kortfristiga skulder

3 915 613

2 546 371

Summa eget kapital och skulder

13 756 743

13 157 647

B W M I E F B ^

Brf Havrelyckan
716402-0252

9(16)

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

856 200

327 882

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar

149 000

149 000

Utdelning

5 570

0

Erhållen ränta

57 970

11 186

Erlagd ränta

-234 511

-181 819

834 229

306 249

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

75 653

-62 885

Ökning/minskning leverantörsskulder

8 901

-10 875

Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)

-20 057

-33 822

Kassaflöde från den löpande verksamheten

898 726

198 667

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-74 976

-230 448

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-74 976

-230 448

Årets kassaflöde

823 750

-31 781

Likvida medel vid årets början

2 689 546

2 721 328

Likvida medel vid årets slut

3 513 296

2 689 546

BWMIE FB 21

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	102 år	t.o.m. år 2112
Fjärrvärme	23 år	t.o.m. år 2030
Stadsnät	15 år	t.o.m. år 2024

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltalet).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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.

BW N.E FB J)

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	60 269	47 404
Reparationer, löpande underhåll	44 999	10 939
Elavgifter	105 416	85 231
Uppvärmning	208 543	155 383
Vatten och avlopp	89 355	85 411
Renhållning	83 911	83 762
Försäkringar	41 978	45 854
Kabel-TV / Internet	63 260	62 923
Övriga fastighetskostnader	9 147	595
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 803	44 913
Summa driftskostnader	<u>753 681</u>	<u>622 415</u>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni och upplåtelse av p-plats/garageplats för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 822 488	1 822 488
Hyrer parkering	97 740	98 400
Vattenavgifter	22 047	20 004
Kabel-TV avgifter	56 700	56 700
Övriga intäkter	8 748	0
Återförda reserveringar	0	585
Brutto	<u>2 007 723</u>	<u>1 998 177</u>
Hyresförluster vakanser parkering	600	-1 050

BW MIE FB JI

Brf Havrelyckan 716402-0252		12(16)
	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Övriga vakanser hyresförluster	-7 810	-8 573
Summa nettoomsättning	<u>2 000 513</u>	<u>1 988 554</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Byte användarnod	45 125	0
Takunderhåll	0	228 391
Markanläggning	0	356 008
OVK	0	83 906
Summa periodiskt underhåll	<u>45 125</u>	<u>668 305</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Hyra av lokal	40 314	34 122
Förbrukningsinventarier	3 354	23 402
Kontorsmaterial	788	0
Porto	150	335
Indrivning	4 095	5 274
Revision	6 313	0
Föreningsmöten	545	1 659
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 995	48 344
Övriga förvaltningskostnader	12 755	7 748
Övriga externa tjänster	9 408	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 850
Summa övriga externa kostnader	<u>131 647</u>	<u>125 734</u>

B LM, E FB J

Brf Havrelyckan
716402-0252

13(16)

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	50 000	35 000
Arvode vicevärd	0	45 950
Sociala kostnader	14 861	18 093
Summa arvoden, personalkostnader	<u>64 861</u>	<u>99 043</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	57 634	10 931
Övriga ränteintäkter	336	255
Utdelningar	5 570	0
Summa finansiella intäkter	<u>63 540</u>	<u>11 186</u>

Brf M.E. FB 21

Brf Havrelyckan
716402-0252

14(16)

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 324 844	11 324 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 324 844	11 324 844
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 294 778	-3 145 778
Årets avskrivningar	-149 000	-149 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 443 778	-3 294 778
Utgående planenligt värde	<u>7 881 066</u>	<u>8 030 066</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 297 670	2 297 670
Utgående planenligt värde	2 297 670	2 297 670
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>10 178 736</u>	<u>10 327 736</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 801 000	11 801 000
Taxeringsvärde mark	3 052 000	3 052 000
	<u>14 853 000</u>	<u>14 853 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	14 463 000	14 463 000
Lokaler	390 000	390 000
	<u>14 853 000</u>	<u>14 853 000</u>

BW ME FB J

Brf Havrelyckan

15(16)

716402-0252

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	5 188	5 075
Övriga fordringar	16 622	46 365
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>21 810</u>	<u>51 440</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,23	2024-04-30	3 676 958
Stadshypotek	2,96	2027-04-30	3 733 012
Stadshypotek	1,63	2023-06-30	2 221 776
Summa skulder till kreditinstitut			9 556 770
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommmande räkenskapsår			-74 976
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommmande räkenskapsår			-3 602 174
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 879 620
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			9 181 890

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	11 942 000	11 942 000
Summa ställda säkerheter	<u>11 942 000</u>	<u>11 942 000</u>

BW MIE FB J'

Brf Havrelyckan
716402-0252

16(16)

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till MBF	60	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>60</u>	<u>0</u>

Åker Styckebruk 2024-04-06

Fredrik Bäck
Ordförande

Fredrik Bäck

Björn Widing

Björn Widing

Mathias Ekström

Mathias EKSTRÖM

Min revisionsberättelse har lämnats 24-03-24

Jörgen Larsson
Jörgen Larsson
Föreningsvald revisor

B WME FB y'

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Havrelyckan, 716402-0252

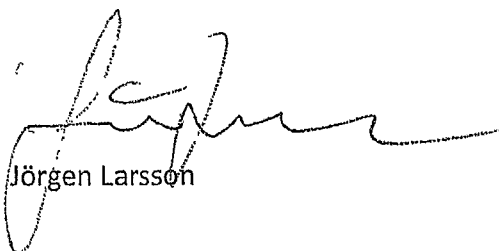
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Havrelyckan för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Åkers styckebruk den 24 mars 2024



Jörgen Larsson