

Årsredovisning 2023

Brf Årby nr 1

718000-0759



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Årby nr 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>
Navigatören 1	Eskilstuna

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Eskilstuna kommun via tomträtt. Nuvarande avtal löper till 2032-12-31.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 6 018 kvm och 2 lokaler.

Dessutom finns 5 garage och 26 parkeringsplatser med motorvärmare och 36 parkeringsplatser utan motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 40 st 2 rum och kök
- 37 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Silja Haapaniemi	Ordförande
Margit Zikmund	Styrelseledamot
Pawel Golota	Styrelseledamot
Lennart Sander	Suppleant
Malin Berg	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna alternativt av styrelsen.

Revisorer

Åke Landqvist Revisor

Suppleant

Ulla Claesgård

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relining av 10 stycken dagvattenledningar och byte av 10 stycken brunnar på taket
 ● Installation av ny tvättstugeutrustning
- 2022** ● Renovering av tvättstuga och asfalteringsarbeten
- 2021** ● Installation av bokningssystem för tvättstugan och inköp av en ny tvättmaskin
- 2020** ● Inköp och montering av nytt smidesstaket
- 2019** ● Byte av brunnar och asfaltering inklusive grusjustering
 ● Takarbeten på höghuset och utbyte av 3 stycken fläktar
- 2017** ● Tilläggsisolering vind inköp av torktumlare och installation av nya fläktar
- 2016** ● Markarbeten bland annat borttagning av buskar och höjning/ byte av brunn
- 2015** ● Montering av gångbryggor med ramp
- 2012** ● Inköp och installation av två stycken tvättmaskiner
 ● Renovering av lägenhets- och huvudstammar (Relining)
- 2008** ● Fönsterbyte- och tilläggsisolering
- 2007** ● Balkong- och garageportrenovering
- 2005** ● Hissrenovering (hiss 2)
- 2004** ● Hissrenovering (hiss 1)

Planerade underhåll

2024 • Eventuellt byte av ytterdörrar. Fasadtvätt och målning av entréer

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och snöröjning	Gimlä Bygg & Förvaltning AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Lokalvård	Renaturen AB
Serviceavtal hiss	Kone AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har upprättat en 5-årig underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes efter styrelsebeslut med 5% från och med 2023-07-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 141 715 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 825 263 kronor.

Reparationerna har i sin helhet belastat resultatet och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 109 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 812 135	3 692 782	3 687 223	3 678 141
Resultat efter fin. poster	-210 500	-476 572	511 558	715 617
Soliditet (%)	49	53	54	52
Yttre fond	741 211	1 241 211	1 041 211	841 211
Taxeringsvärde	73 150 000	73 150 000	54 551 000	54 551 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	597	582	582	582
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	94,9	94,9	95,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	541	563	590	618
Skuldsättning per kvm	534	556	583	611
Sparande per kvm	150	130	158	196
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	30	20	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	106	109	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	51	43	42
Energikostnad per kvm	190	188	171	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	1,88	1,72	2,06
Räntekänslighet	0,91	0,97	1,02	1,05

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	449 000	-	-	449 000
Fond, yttre underhåll	1 241 211	-	-500 000	741 211
Balanserat resultat	3 818 346	-476 572	500 000	3 841 774
Årets resultat	-476 572	476 572	-210 500	-210 500
Eget kapital	5 031 986	0	-210 500	4 821 486

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 841 774
Årets resultat	-210 500
Totalt	3 631 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	3 431 275
	3 631 275

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	3 812 135	3 692 782
Övriga rörelseintäkter	3	32 993	0
Summa rörelseintäkter		3 845 128	3 692 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 376 213	-3 530 160
Övriga externa kostnader	8	-157 148	-159 710
Personalkostnader	9	-112 910	-113 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 344	-301 344
Summa rörelsekostnader		-3 947 615	-4 104 226
RÖRELSERESULTAT		-102 487	-411 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		381	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-108 394	-65 137
Summa finansiella poster		-108 013	-65 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-210 500	-476 572
ÅRETS RESULTAT		-210 500	-476 572

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 377 169	5 678 513
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 377 169	5 678 513
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 377 169	5 678 513
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 125	24 884
Övriga fordringar	12	17 689	14 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	247 482	237 033
Summa kortfristiga fordringar		319 296	276 361
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 187 257	3 560 172
Summa kassa och bank		4 187 257	3 560 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 506 553	3 836 533
SUMMA TILLGÅNGAR		9 883 722	9 515 046

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		449 000	449 000
Fond för yttre underhåll		741 211	1 241 211
Summa bundet eget kapital		1 190 211	1 690 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 841 774	3 818 346
Årets resultat		-210 500	-476 572
Summa fritt eget kapital		3 631 275	3 341 774
SUMMA EGET KAPITAL		4 821 486	5 031 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	1 140 708	1 184 024
Summa långfristiga skulder		1 140 708	1 184 024
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 112 483	2 203 770
Leverantörsskulder		1 045 145	373 943
Skatteskulder		17 008	12 319
Övriga kortfristiga skulder		91 175	91 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	655 717	617 308
Summa kortfristiga skulder		3 921 528	3 299 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 883 722	9 515 046

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-102 487	-411 444
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	301 344	301 344
	198 857	-110 100
Erhållen ränta	182	9
Erlagd ränta	-82 245	-59 450
Erhållen utdelning	199	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116 993	-169 541
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 705	-35 078
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	684 399	22 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	761 687	-181 805
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-134 603	-165 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-134 603	-165 032
ÅRETS KASSAFLÖDE	627 084	-346 837
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 560 172	3 907 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 187 257	3 560 172

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årby nr 1 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.

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	50 år
Om- och tillbyggnad före år 2014	10-30 år

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.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 482 362 (482 561) kronor.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 635 106	3 546 612
Hysesintäkter garage	21 000	18 300
Hysesintäkter, p-platser	136 600	104 200
Övriga intäkter	5 250	11 109
Pantförskrivningsavgift	3 675	5 313
Överlåtelseavgift	10 504	7 248
Summa	3 812 135	3 692 782

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Elstöd	32 993	0
Summa	32 993	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	127 500	127 500
Städning	90 038	81 813
Besiktning och service	46 143	41 459
Yttre skötsel	68 645	72 010
Summa	332 326	322 782

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	141 715	205 988
Planerat underhåll	825 263	965 097
Summa	966 978	1 171 085

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	139 700	184 467
Uppvärmning	686 594	646 334
Vatten	329 327	311 971
Sophämtning	156 585	185 212
Summa	1 312 206	1 327 984

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	146 839	141 799
Självrisker	0	64 594
Tomträttsavgälder	355 752	257 292
Arrendeavgifter	5 804	5 236
Kabel-TV	118 154	107 255
Fastighetsskatt	138 154	132 134
Summa	764 703	708 310

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 721	9 449
Övriga förvaltningskostnader	10 832	12 245
Revisionsarvoden	999	1 998
Ekonomisk förvaltning	114 792	113 832
Överlåtelsekostnad	10 504	7 248
Pantsättningskostnad	3 675	5 313
Övriga externa tjänster	10 625	9 625
Summa	157 148	159 710

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	86 000	86 000
Sociala avgifter	26 910	27 012
Summa	112 910	113 012

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	108 394	65 137
Summa	108 394	65 137

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 104 967	15 104 967
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 104 967	15 104 967
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 426 454	-9 125 110
Årets avskrivning	-301 344	-301 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 727 798	-9 426 454
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 377 169	5 678 513
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>720 000</i>	<i>720 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 067 000	49 067 000
Taxeringsvärde mark	24 083 000	24 083 000
Summa	73 150 000	73 150 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 469	9 583
Övriga fordringar	6 220	4 861
Summa	17 689	14 444

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 211	2 902
Försäkringspremier	155 234	146 839
Kabel-TV	30 693	29 188
Tomträtt	29 646	29 646
Förvaltning	28 698	28 458
Summa	247 482	237 033

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,72 %	1 184 024	1 227 340
Stadshypotek AB	2024-01-02	5,12 %	2 069 167	2 160 454
Summa			3 253 191	3 387 794
Varav kortfristig del			2 112 483	2 203 770

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 428 031 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 082 900	9 082 900

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 721	0
El	22 926	33 020
Uppvärmning	89 392	84 392
Utgiftsräntor	36 253	10 104
Vatten	47 927	29 037
Löner	86 000	86 000
Uppl kostn renhållningsavg	13 027	15 689
Uppl kostn rep och underhåll	0	25 719
Sociala avgifter	27 021	27 021
Förutbetalda avgifter/hyror	327 450	306 326
Summa	655 717	617 308

Underskrifter

Eskilstuna, 2024-05-07

Ort och datum

Silja Haapaniemi

Silja Haapaniemi
Ordförande

Margit Zikmund

Margit Zikmund
Styrelseledamot

Pawel Golota

Pawel Golota
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15

Åke Landqvist

Åke Landqvist
Revisor

Revisionsberättelse

för bostadsrättsföreningen Årby nr 1 org. nr 718000-0759

Efter jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning samt genomgått styrelsens protokoll för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2023, får jag avge följande berättelse.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker:

- att resultat och balansräkning fastställs.
- att föreningsstämman godkänner ststyrelsens förslag om disposition av årets resultat,
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Eskilstuna 2024-04-15

.....
Åke Landqvist