

Årsredovisning för
BRF Floretten nr 7
718000-1047

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Floretten nr 7, 718000-1047 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1958-05-27 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-10-17.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Floretten 7. Fastigheten omfattar 19 lägenheter med boyta på 1 052 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
14 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Fastigheten har en total tomtareal på 1 270 m². Bostadsytan är på 1 052 m². Nybyggnadsår 1959, om- eller tillbyggnadsår 2010. Värdeår 1959. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av MARK Redovisarna AB. Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Micic	Ledamot, Ordförande
Kaj Piilola	Ledamot, Vice ordförande
Cecilia Jürss	Ledamot
Timo Kärkkäinen	Suppleant

Revisor: Patrik Kirves

Valberedning:

Ingen valberedning tillsatt då föreningen ansågs för liten för att vara i behov av en valberedning.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas var för sig av Maria Micic och Kai Piilola.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

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

Åtgärder genom åren

År	Åtgärd	Kostnad
2000	Stambyte	-
2006	Byte av garageportar	87 000 kr
2009	Byte av dörrar, lås, postbox	262 880 kr
2009	Fasadrenovering	712 500 kr
2009	Energideklaration	13 000 kr
2010	Fasadrenovering, fönsterbyte	1 919 900 kr
2011	Stamspolning	12 000 kr
2016	Byte av lägenhetscentraler	65 750 kr
2018	OVK Besiktning	17 000 kr
2018	Målningsarbete (källare, trapphus), platsättning marmor sockel	93 650 kr
2019	Stamspolning	30 000 kr
2021	Installation av ny tvättmaskin	67 120 kr
2023	Underhållsspolning stammar (källare)	8 800 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har höjt årsavgifterna med 3% från 2023-01-01.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 19.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20.

Under räkenskapsåret har en överlåtelse ägt rum.

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

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	138 700	1 323 967	381 958	200 791
Disposition enl årsstämmobeslut			163 991	-200 791
Avsättning enligt stämmobeslut		36 800		
Årets resultat				173 659
Belopp vid årets slut	138 700	1 360 767	545 949	173 659

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	773 952	746 328	736 750	694 392
Resultat efter finansiella poster	173 659	200 791	54 650	221 600
Soliditet %	73	65,4	59,3	54,9
Sparande per kr/kvm	241	267	128	286
Årsavgift kr/kvm	688	668	661	594
Energikostnad kr/kvm	200	186	183	172
Räntekostnad kr/kvm	41	24	22	27
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	687	908	1 128	1 349
Skuldkvot %	0,93	1,28	1,61	2,04
Räntekänslighet %	1,00	1,36	1,71	2,27
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	94	94	94	90

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 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 balansomsättning.

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.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	545 949
årets resultat	173 659
Summa balanserat resultat	719 608
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	36 800
balanseras i ny räkning	682 808
Att i ny räkning överförs	719 608

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	773 952	746 328
Övriga rörelseintäkter		3 633	-
Summa rörelseintäkter		777 585	746 328
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-367 842	-358 936
Övriga externa kostnader	3	-73 026	-66 035
Personalkostnader		-39 792	-15 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 698	-79 698
Summa rörelsekostnader		-560 358	-519 929
Rörelseresultat		217 227	226 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	1
Räntekostnader		-43 573	-25 609
Summa finansiella poster		-43 568	-25 608
Resultat efter finansiella poster		173 659	200 791
Resultat före skatt		173 659	200 791
Årets resultat		173 659	200 791

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 126 740	2 206 438
Summa materiella anläggningstillgångar		2 126 740	2 206 438
Summa anläggningstillgångar		2 126 740	2 206 438
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 841	-
Övriga fordringar		3 678	42 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 851	-
Summa kortfristiga fordringar		49 370	42 732
Kassa och bank			
Kassa och bank		862 463	877 324
Summa kassa och bank		862 463	877 324
Summa omsättningstillgångar		911 833	920 056
SUMMA TILLGÅNGAR		3 038 573	3 126 494

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		138 700	138 700
Fond för yttre underhåll		1 360 767	1 323 967
Summa bundet eget kapital		1 499 467	1 462 667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		545 949	381 958
Årets resultat		173 659	200 791
Summa fritt eget kapital		719 608	582 749
Summa eget kapital		2 219 075	2 045 416
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	722 861	954 861
Summa långfristiga skulder		722 861	954 861
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda årsavgifter		33 481	67 722
Leverantörsskulder		25 587	49 799
Skatteskulder		3 985	2 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	33 584	5 982
Summa kortfristiga skulder		96 637	126 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 038 573	3 126 494

Kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	173 659	200 791
Avskrivningar	79 699	79 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	253 358	280 489
Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 638	26 064
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-29 580	46 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 140	353 452
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-232 000	-232 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232 000	-232 000
Årets Kassaflöde	-14 860	121 451
Likvida medel vid årets början	877 324	755 873
Likvida medel vid årets slut	862 464	877 324

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>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

Hyror lokal, garage och p-plats

Årsavgifter

Övrigt

Summa

2023-12-31

2022-12-31

42 800

43 200

724 152

703 068

7 000

60

773 952

746 328

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader

Planteringar o underhåll gård

Städning entreprenad

OVK / Energideklaration

Summa

2023-12-31

2022-12-31

129

17 928

17 052

8 990

26 918

17 181

Reparationer

Löpande underhåll

Vatten

Invändigt

Tvättstuga

Övrigt

Summa

7 118

11 241

10 451

6 313

2 286

769

568

8 600

21 213

26 133

Taxebundna kostnader

El

Värme

Vatten

Sophämtning/renhållning

Summa

19 038

24 185

132 761

120 631

58 578

29 093

239 470

226 422

Övriga driftskostnader

Försäkring

Kabel-tv

Förbrukningsmaterial

Övrigt

Summa

7 920

21 600

39 740

36 510

2 390

1 167

1 062

50 050

60 339

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

Summa

30 191

28 861

30 191

28 861

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

367 842

358 936

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Kontorsomkostnader	71	49
Telefonkostnader	1 200	
Datakommunikation	45 210	41 760
Portokostnader	180	168
Förvaltningskostnader	24 856	22 428
Bankkostnader	1 509	1 630
Summa	73 026	66 035

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 984 895	3 984 895
Utgående anskaffningsvärde	3 984 895	3 984 895
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 950 257	-1 870 559
-Årets avskrivning enligt plan	-79 698	-79 698
-Markvärde	171 800	171 800
Utgående avskrivning enligt plan	-1 858 155	-1 778 457
Redovisat värde vid årets slut	2 126 740	2 206 438
Taxeringsvärde byggnader:	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark:	4 064 000	4 064 000
	12 264 000	12 264 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	722 861	232 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	722 861
	722 861	954 861

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	722 861	5,778%	2024-01-28
	722 861		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	7 207	5 982
Upplupna kostnader	26 377	-
	33 584	5 982

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Floretten 7	3 171 700	3 171 700
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har under 2024 påbörjat asfaltering av gården.

Underskrifter

Eskilstuna 2024

Maria Micic
Ordförande



Kaj Piola



Cecilia Jürss



Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -05-23

Patrik Kirves



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen Floretten 7 org.nr 718000-1047.

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.

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 20/5 2024



Patrik Kirves