

Årsredovisning för
Brf Siktet i Eskilstuna
769635-6521

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

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

62

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Siktet i Eskilstuna, 769635-6521 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 och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-11-18 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-11-18.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Yllevanten 1. Föreningens fastighet består av 21 radhus om vardera 112 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Marken är på 5 770 kvm som ägs av föreningen.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 2019.

Föreningen har en underhållsplan. Denna har dock inte uppdaterats det senaste året.

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:

Alexander Vestin	Ledamot ordförande
Thomas Sandberg	Ledamot
Carola Chressman	Ledamot
Mario Yakoub	Ledamot
Malin Jansson	Ledamot
Mihajela Molin	Ledamot
Benny Lund	Ledamot
Linnea Fransson	Suppleant
Linda Sundman	Suppleant
Harald Sundström	Suppleant

Revisor: Magnus Nordén

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Anisa Abdulkadir och Petri Paavola Jansson

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

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

Arvode till styrelsen har utgått med 52 500 kr under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Ny styrelse valdes i juni 2023
- * Besiktningsärenden har varit den största punkten under 2023 där vi varit i löpande kontakt med Kärnhem.
- * Åtgärder från den invändiga tvåårsbesiktningen.
- * Åtgärder från slutbesiktning och etableringsbesiktning.
- * Ett av våra lån har lagts om till högre ränta vilket lett till en avgiftshöjning för boende.
- * Montering av snörasskydd har beslutats att skjuta på ett år.
- * Ventilationsaggregat i flera hushåll har strulat.
- * Ansvarsförbindelser har reviderats och döpts om till förfrågan Ansökan om förändring.
- * Styrelsen har köpt in dubbel uppsättning av filter samt gett boende möjlighet att köpa/byta tidigare än en gång per år.
- * Styrelsen har genomfört en vattenavläsning för det gångna året.
- * Styrelsen har tagit ett enhälligt beslut att juridisk person/företag ej ska få tillträde till vår BRF.
- * Diskussion om gemensamt cykelförråd har tagits upp till följd av många cykelstöder. Resulterade i att inget cykelförråd kommer byggas pga brist på plats.
- * Plattor på framsidan har lagts om av MarkDesign.
- * Hajfenor har monterats för att leda vatten från fasaden.
- * Vissa boende har haft problem med golvvärme
- * Beslut har tagits att ängen ska klippas två gånger per år.

Styrelsen satsar på att få in alla boende i Boappa då det ska vara vår primära kommunikationskanal. All information läggs just nu ut i både Boappa och vår gemensamma Facebookgrup

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 21

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41.

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	47 645 000	236 000	28 217	118 077
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		118 000	76	-118 077
Årets resultat				-187 669
Belopp vid årets slut	47 645 000	354 000	28 293	-187 669

lu

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning, tkr	1 515	1 460	1 456	1 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	118	48	161
Soliditet, %	63	63	-	-
Sparande per kr/kvm	150	280	-	-
Årsavgift kr/kvm	604	583	-	-
Energikostnad kr/kvm	39	41	-	-
Räntekostnad kr/kvm	286	144	-	-
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	11 774	11 913	-	-
Skuldkvot	18,27	19,04	-	-
Räntekänslighet	19,50	20,42	-	-
Årsavgifts andel av tot rörelseintäkter %	94	93	-	-

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 ju 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

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	28 293
årets resultat	-187 668
Summa balanserat resultat	-159 375
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-159 375
Att i ny räkning överförs	-159 375

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	1 515 400	1 459 936
Övriga rörelseintäkter		-	11 852
Summa rörelseintäkter		1 515 400	1 471 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-331 820	-321 881
Övriga externa kostnader	3	-158 974	-153 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-539 542	-539 542
Summa rörelsekostnader		-1 030 336	-1 015 159
Rörelseresultat		485 064	456 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 883	-338 560
Summa finansiella poster		-672 733	-338 552
Resultat efter finansiella poster		-187 669	118 077
Resultat före skatt		-187 669	118 077
Årets resultat		-187 669	118 077

W

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	74 886 832	75 426 374
Summa materiella anläggningstillgångar		74 886 832	75 426 374
Summa anläggningstillgångar		74 886 832	75 426 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 437	26 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 388	-
Summa kortfristiga fordringar		25 825	26 095
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		854 062	766 617
Summa kassa och bank		854 062	766 617
Summa omsättningstillgångar		879 887	792 712
SUMMA TILLGÅNGAR		75 766 719	76 219 086

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		47 645 000	47 645 000
Yttre underhållsfond		354 000	236 000
Summa bundet eget kapital		47 999 000	47 881 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 293	28 217
Årets resultat		-187 669	118 077
Summa fritt eget kapital		-159 376	146 294
Summa eget kapital		47 839 624	48 027 294
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	27 365 000	27 692 000
Summa långfristiga skulder		27 365 000	27 692 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		327 000	327 000
Förskott från kunder		102 003	108 297
Leverantörsskulder		43 963	51 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	89 129	13 314
Summa kortfristiga skulder		562 095	499 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 766 719	76 219 086

W

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-187 668	118 077
Avskrivningar	539 541	539 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	351 873	657 619
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	270	-17 816
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	62 301	47 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	414 444	687 745
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-327 000	-327 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-327 000	-327 000
Årets kassaflöde	87 444	360 745
Likvida medel vid årets början	766 617	405 872
Likvida medel vid årets slut	854 061	766 617

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

W

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 0,833 % av fastighetens anskaffningsvärde.
Markvärdet 12 300 000 kr är inte föremål för avskrivningar.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Årsavgifter	1 420 272	1 372 140
Övrigt	95 128	87 796
Summa	1 515 400	1 459 936

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	35 481	34 050
Snöröjning/sandning	29 059	19 664
Städning entreprenad		7 250
OVK / Energideklaration		26 990
Summa	64 540	87 954

Reparationer

Löpande underhåll	45 488	22 425
Trädgård	11 584	7 272
Summa	57 072	29 697

Taxebundna kostnader

El	5 457	5 199
Vatten	85 651	91 453
Sophämtning/renhållning	43 514	48 688
Summa	134 622	145 340

Övriga driftskostnader

Försäkring	42 503	36 960
Kabel-tv	19 676	14 483
Förbrukningsmaterial		298
Övrigt	13 408	7 149
Summa	75 587	58 890

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

331 820	321 881
----------------	----------------

W

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	158	1 106
Datakommunikation	35 315	36 549
Portokostnader	390	179
Extern revisor	13 750	13 500
Förvaltningskostnader	34 336	32 412
Bankkostnader	2 743	2 804
Förenings o medlemsavgift	4 630	4 560
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	15 151	14 327
Summa	158 973	153 737

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	77 045 000	77 045 000
	77 045 000	77 045 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 618 626	-1 079 084
-Årets avskrivning enligt plan	-539 542	-539 542
	-2 158 168	-1 618 626
Redovisat värde vid årets slut	74 886 832	75 426 374
Taxeringsvärde byggnader:	29 862 000	29 862 000
Taxeringsvärde mark:	12 579 000	12 579 000
	42 441 000	42 441 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	327 000	327 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 308 000	1 308 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	26 057 000	26 384 000
	27 692 000	28 019 000

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Bundet till
Swedbank Hypotek 295.213.111-4	8 092 000	1,46	2024-11-25
Swedbank Hypotek 295.213.113-0	9 800 000	3,72	2025-11-25
Swedbank Hypotek 295.213.115-5	9 800 000	4,33	2025-11-25
	27 692 000		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	75 715	13 315
Upplupna kostnader	13 413	
	89 128	13 315

m

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

29 400 000

29 400 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Underhållsplanen kommer att uppdateras.



Underskrifter

Eskilstuna den 2024-05-05



Alexander Vestin



Thomas Sandberg



Carola Chressman



Mario Yakoub



Malin Jansson



Mihajela Molin



Benny Lund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-05



Magnus Nordén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Siktet i Eskilstuna, org.nr 769635-6521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Siktet i Eskilstuna för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Norden Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Siktet i Eskilstuna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna 2024-05-05


Magnus Norden
Auktoriserad revisor