

Årsredovisning för
Brf Timotejen 4
718000-1930

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Timotejen 4, 718000-1930 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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-04-04 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-06-21.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av MARK Redovisarna AB.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Timotejen 4. Fastigheten består av 9 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt och med en total yta av 549 kvm. Marken är på 688 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:
6 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1944 och värdeår 1957 efter en om/tillbyggnad.

Föreningen har en underhållsplan?

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingvar Willing	Ledamot ordförande
Jan Björklund	Ledamot kassör
Lise-Lott Willing	Ledamot sekreterare

Revisor: Kim Sid

Revisorssuppleant: Anneli Kral

Föreningens firma tecknas styrelsen och i förening av Ingvar Willing samt Jan Björklund.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet och ett flertal informella träffar inom styrelsen och med medlemmarna.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den borttagna tujahäckens stubbar har frästs bort och häcken har ersatts av en gärdesgård.
Muren vid de inre parkeringarna har tagits bort och stenarna från den har använts till att avskärma området vid soptunnorna.
Kodlåset i port A har bytts ut.
Torkrummets väggar har putsats och målats.
Utebelysningen har bytts och utökats.
Belysning i källartrapporna har monterats.
Tre ladd-stationer har installerats, dessa har bekostats av de som brukar dem, vilket innebär att de äger dem.
Vi har infört differentierad avgift för parkering beroende på nyttjande av elstolopen.
Fastigheten har drabbats av översvämningar under sommaren. Det är anmält till kommunen och försäkringsbolag.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 9.
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 12.

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Medlemmarnas insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Dispositions fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	16 870	113 100	214 916	20 873
Disposition enl årsstämmobeslut		14 200	6 673	-20 873
Årets resultat				-16 829
Belopp vid årets slut	16 870	127 300	221 589	-16 829

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	325 971	309 192	309 252	309 813
Resultat efter finansiella poster	-16 829	20 873	-24 335	47 609
Soliditet, %	23	24	23	24
Sparande per kr/kvm	32	101	19	150
Årsavgift kr/kvm	594	563	563	563
Energikostnad kr/kvm	236	208	220	185
Räntekostnad kr/kvm	46	37	39	38
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 013	2 035	2 068	2 111
Skuldkvot, %	3	4	4	4
Räntekänslighet, %	3	4	4	4
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100	100

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 beräkande 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 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. Resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfond	221 590
årets resultat	-16 829
Summa balanserat resultat	204 761
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	14 200
balanseras i ny räkning	190 561
Att i ny räkning överförs	204 761

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	325 971	309 192
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		325 971	309 192
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-281 275	-233 677
Personalkostnader		-2 590	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-34 606	-34 606
Summa rörelsekostnader		-318 471	-268 283
Rörelseresultat		7 500	40 909
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		948	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 277	-20 155
Summa finansiella poster		-24 329	-20 036
Resultat efter finansiella poster		-16 829	20 873
Årets resultat		-16 829	20 873

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	992 862	1 027 468
Maskiner och andra tekniska anläggningar		66 747	66 747
Summa materiella anläggningstillgångar		1 059 609	1 094 215
Summa anläggningstillgångar		1 059 609	1 094 215
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		91	17 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 718	-
Summa kortfristiga fordringar		5 809	17 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		442 142	431 191
Summa kassa och bank		442 142	431 191
Summa omsättningstillgångar		447 951	448 591
SUMMA TILLGÅNGAR		1 507 560	1 542 806

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		16 870	16 870
Fond för yttre underhåll		127 300	113 100
Summa bundet eget kapital		144 170	129 970
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		221 589	214 916
Årets resultat		-16 829	20 873
Summa fritt eget kapital		204 760	235 789
Summa eget kapital		348 930	365 759
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	1 105 048	1 117 408
Summa långfristiga skulder		1 105 048	1 117 408
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		8 478	26 873
Leverantörsskulder		18 485	29 466
Skatteskulder		1 821	1 285
Övriga skulder		4 254	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	20 544	2 015
Summa kortfristiga skulder		53 582	59 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 507 560	1 542 806

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-16 829	20 873
Avskrivningar	34 606	34 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	17 777	55 479
Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 591	-16 931
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 057	14 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 311	53 546
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-12 360	-17 966
	-12 360	-17 966
Årets Kassaflöde	10 951	35 580
Likvida medel vid årets början	431 191	395 611
Likvida medel vid årets slut	442 142	431 191

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Årsavgifter	282 771	265 992
Övrigt	43 200	43 200
Summa	325 971	309 192

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Summa		

Reparationer/Underhåll

Löpande underhåll	11 223	27 764
Trädgård	27 363	1 915
Summa	38 586	29 679

Taxebundna kostnader

El	22 806	19 790
Värme	80 589	71 667
Vatten	25 970	22 745
Sophämtning/renhållning	15 035	14 880
Summa	144 400	129 082

Övriga driftskostnader

Försäkring	11 475	13 111
Kabel-tv	8 165	8 745
Förbrukningsmaterial	9 422	1 356
Övrigt	4 901	2 108
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	14 301	13 671
Summa	48 264	38 991

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	231 250	197 752
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	479	678
Datakommunikation	18 346	19 659
Portokostnader	195	298
Förvaltningskostnader	13 951	12 588
Bankkostnader	1 354	2 202
Summa	34 325	35 425

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 730 287	1 730 287
	1 730 287	1 730 287
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-702 819	-668 213
-Årets avskrivning enligt plan	-34 606	-34 606
	-737 425	-702 819
Redovisat värde vid årets slut	992 862	1 027 468
Taxeringsvärde byggnader:	4 136 000	4 136 000
Taxeringsvärde mark:	2 064 000	2 064 000
	6 200 000	6 200 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	12 360	12 360
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	49 440	49 440
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	1 043 248	1 055 608
	1 105 048	1 117 408

Banklån	Belopp	Räntesats	Bundet till
	2023-12-31		
Stadshypotek 220793	313 164	5,75%	2025-07-30
Stadshypotek 19207	791 884	1,85%	2024-04-30
	1 105 048		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	3 422	1 869
Upplupna kostnader	17 122	146
	20 544	2 015

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Timotejen 4

1 400 000

1 400 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Avgifterna höjs med 10% från och med januari 2024 på grund av stigande räntor och ökade kostnader.

Underskrifter

Eskilstuna 2024- -

Ingvar Willing

Jan Björklund

Lise-Lott Willing

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Kim Sid
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 juni 2024



Årsredovisning År 2023 Brf Timotejen.pdf

(98474 byte)
SHA-512: 83d0c0d449fcfd5282333542372b7f425903
05efe6081ec1df19f76795120ba70f549229e1f50df5fc
947ed038fb1ec909bd6e5cee54fcca37163b22a93e5f7

Underskrifter

2024-06-13 15:12:51 (CET)



Ingvar Willing

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-13 16:14:33 (CET)



Jan Björklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-13 16:32:03 (CET)



Kim Sid

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-13 17:28:27 (CET)



Lise-Lott Willing

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023 Timotejen 4

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
0a28eb81c867f701ccb57fb4256fc91dbdf7cc7417c84320e0721ff97845b90fb49cb108ef88a0622fe80594b378d9b4e6b31f1feb1f66a8c64b6483696f60206



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.