



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Flundran nr 12



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Flundran nr 12 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Drakensköldsgatan 3 och Nyforsgatan 12.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flundran 12	1956-02-15	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	338
5	garageplatser	86
7	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 254
Totalt 38 objekt		1 678

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 8 st 1 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gladys Irene Silva Mory	Ordförande	2023-04-25
Johanna Olofsson	Ledamot	2023-04-25
Helena Andersson Tsiamanis	Ledamot	2023-04-25
Ngoc Anh Nguyen	Suppleant	2023-04-25
Fredrik Fagerström	Suppleant	2023-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gladys Irene Silva Mory, Johanna Olofsson, Helena Andersson Tsiamanis, Ngoc Anh Nguyen och Fredrik Fagerström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gladys Irene Silva Mory, Johanna Olofsson och Helena Andersson Tsiamanis.
Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas enligt ovan i föreningen.

Revisorer har varit: Eva Andersson med Jawad Zanganeh som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Afijet Hasi (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog 8 medlemmar med 2 fullmakter. Totalt antal röstberättigade uppgick till 10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-05-26.

Underhåll

Våra planerade underhållsåtgärder var ventilation, fönster och värmecentralen. Styrelsen anlitade HSB för att leda projekten ventilation och fönsterbyte i hela fastigheten.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdaterades 26 maj 2020. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering och ianspråktagande av fondmedel.

Vi äger fastigheten Flundran 12 gemensamt och har vi också gemensamt ansvar för att underhålla, investera för att behålla och öka fastighetsvärdet. Styrelsen har arbetat med våra tre prioriterade punkter i vår underhållsplan, enligt följande:

1. Ventilationsarbete.
2. Utbyte av samtliga fönster (utom lokaler).



Under år 2022 fick vi hjälp av Patrik Granholm, projektledning från HSB med upphandling av priset och villkor för ventilationsarbete och fönsterbyte. Ventilationsarbetet utfördes av Eskilstuna Ventilations och rensning AB och Fönsterbytet av MIR gruppen.

- **Fönsterbyte:** Styrelsen har gjort en noggran besiktning av samtliga fönsterbyten. Alla behov av korrigeringar har noga dokumenterats, även om dessa varit små justeringar. MIR-gruppen har under hösten åtgärdat det som framkom vid första besiktningen. Det som kvarstår är dock frågan om köld- och ljud insläpp som MIR-grupper kommer att fortsätta åtgärda under 2024.
- **Ventilation:** Alla lägenheter har återgått till självdrag. OVK besiktning godkändes den 19 oktober 2023.


Förfrågning för Undervärmecentralen/Fjärrvärme är pågående. Arbetet med undervärmecentralen kommer att göras sommar/höst 2024.

Den 28 november 2023 har styrelsen gjort en budgetanalys för år 2024. Vi har matchat våra behov av åtgärder, löpande underhållskostnader, städning, fastighetsskötsel och administration, samt försäkring. Som ett led i finansieringen av ovannämnda åtgärder har styrelsen därför beslutat att höja lägenhetsavgifter, förråd, garage och parkeringsplatser med 7% from 1 januari 2024.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'DA' and the initials 'GS'.

Årtal	Ändamål
1991	Stambyte
1992	Renovering kök
1992	Renovering badrum
1997	Takbyte
1998	Fasadmålning
2000	Renovering tvättstugor
2002	Bredbandsinstallation
2003	Balkongrenovering
2004	Byte entrédörrar
2005	Asfaltering av p-platser
2006	Installation stadsnät
2006	Elstolpar
2007	Byte radiatorer
2008	Lägenhetsdörrar
2008	Postfack
2008	Byte nyckelsystem
2011	Tätning, asfaltering av portal
2012	Armatyrbyte
2012	Belysning
2013	Rullport
2013	Rörelsedetektorer parkering
2014	Renovering källare och tvättstuga
2015	Flytt av tvättstuga, målning
2016	Ny tvättmaskin
2020	Dränering innegården
2020	Byte av el central & elinstallation i lokal B
2020	Belysning i portalen
2020	Belysning i källarlokal 605
2021	Torktumlare tvättstuga
2021	Grinden till portalen
2023	Fönsterbyte
2023	Ventilationscentral på taket



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
George Tony Tarvainen	Fastighetsskötartjänst och lokalkalvårdtjänst i hela fastigheten
Ragnsells	Renhållning
Eskilstuna Kommun	El, fjärrvärme, vatten & avlopp, renhållning
Tele2	Bredband och TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

1: Undervärmecentralen underhålls sommar/höst 2024.
2: Renovering av lokal 601 påbörjades oktober 2023 och räknas vara klar mars 2024, följande åtgärder kommer att genomföras:

- Nya elinstallationer
- Nya radiatorer
- Nytt kök
- Nytt badrum

3. Översyn av fasader 2025

4. Ledningsnät, avloppssystem våren/sommar 2026

5. Energideklaration 24/1/2029

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	11	60	-12	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 387	759	785	735	755
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 030	919	951	0	0
Räntekänslighet, %	5	1	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	192	194	203	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	666	632	604	733	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	82	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	632	639	619	0	0
Nettoomsättning, tkr	973	971	906	867	876
Resultat efter finansiella poster, tkr	-112	-21	-186	57	-3
Soliditet, %	14	37	38	41	40

olika bolag och år.

**Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.*

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på höga räntekostnader, underhållsarbeten samt högre avskrivningar pga nya investeringar. Föreningen har under 2023 tagit ett nytt lån för att finansiera större investeringar. Kassaflödet är positivt under året och föreningen har beslutat att höja avgiften med 7% från och med 2024-01-01.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	144 600	0	0	144 600
Underhållsfond, kr	396 584	0	8 520	405 104
S:a bundet eget kapital, kr	541 184	0	8 520	549 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	368 266	-20 948	-8 520	338 798
Årets resultat, kr	-20 948	20 948	-112 054	-112 054
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	347 318	0	-120 574	226 744
S:a eget kapital, kr	888 502	0	-112 054	776 448

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 480 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	347 318
Årets resultat, kr	-112 054
Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 480
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	226 744

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	226 744

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	973 018	971 140
Övriga rörelseintäkter	3	32 811	170
Summa rörelseintäkter		1 005 829	971 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-574 198	-577 307
Övriga externa kostnader	5	-100 972	-156 460
Underhåll enligt plan	6	-54 480	-42 750
Personalkostnader och arvoden	7	-156 470	-126 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-75 488	-69 489
Övriga rörelsekostnader		-66 315	0
Summa rörelsekostnader		-1 027 923	-972 792
Rörelseresultat		-22 094	-1 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 978	-19 467
Summa finansiella poster		-89 960	-19 466
Resultat efter finansiella poster		-112 054	-20 948
Årets resultat		-112 054	-20 948



Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	4 264 458	2 096 290
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 264 458	2 096 290

Summa anläggningstillgångar

4 264 458 **2 096 290**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		120 485	93 942
Övriga fordringar		180	176
Avräkningskonto HSB Södermanland		992 251	207 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 104	27 568
Summa kortfristiga fordringar		1 141 020	328 727

Summa omsättningstillgångar

1 141 020 **328 727**

SUMMA TILLGÅNGAR

5 405 478 **2 425 017**

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		144 600	144 600
Fond för yttre underhåll		405 104	396 584
Summa bundet eget kapital		549 704	541 184

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		338 798	368 266
Årets resultat		-112 054	-20 948
Summa fritt eget kapital		226 744	347 318

Summa eget kapital		776 448	888 502
---------------------------	--	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 732 492	1 112 992
Summa långfristiga skulder		3 732 492	1 112 992

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	67 000	40 000
Leverantörsskulder		75 935	83 182
Aktuella skatteskulder		4 707	3 580
Övriga skulder	14	150 961	130 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	597 935	166 502
Summa kortfristiga skulder		896 538	423 523

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 405 478	2 425 017
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-112 054	-20 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		141 804	69 489
Resultat efter finansiella poster		29 750	48 541
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-26 543	-29 465
Förändring av kortfristiga fordringar		-540	-16
Förändring av leverantörsskulder		-7 247	46 044
Förändring av kortfristiga skulder		453 263	18 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten		448 683	83 282
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 204 841	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 204 841	0
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		2 646 500	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 646 500	-40 000
Årets kassaflöde		890 342	43 282
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		207 041	163 758
Likvida medel vid årets slut		1 097 383	207 040

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 0,64 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, 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. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 367 714 kronor.



Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	835 200	792 873
Hyror	199 046	176 256
Hysesbortfall	-48 583	13 602
Övriga intäkter	10 049	10 621
Avsättning inre fond	-22 692	-22 212
Summa nettoomsättning	973 020	971 140

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	180	170
Ersättning från försäkringsbolag	3 516	0
Elstöd	6 032	0
Övriga ersättningar och intäkter	23 083	
Summa övriga rörelseintäkter	32 811	170

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 635	12 465
Löpande underhåll	65 345	70 054
Elavgifter	31 892	29 493
Uppvärmningsavgifter	215 789	217 482
Vatten och avlopp	57 790	47 374
Sophämtning	46 008	46 380
Försäkringar	24 532	23 672
Kabel-TV/bredband	31 407	26 963
Fastighetsskötsel	58 850	63 874
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	40 950	39 550
Summa driftskostnader	574 198	577 307



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	38 336	35 756
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	4 125	0
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	44 104	106 325
Möteskostnader	351	327
Fritidsverksamhet	500	0
Överlåtelseavgift	3 939	7 192
Pantförskrivningsavgift	1 050	3 378
Representation, avdragsgill	0	387
Kreditupplysning	968	405
Kontorsmaterial och trycksaker	2 940	1 466
Inkassokostnader	3 859	424
Summa övriga externa kostnader	100 972	156 460

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	54 480	42 750
Summa underhåll enligt plan	54 480	42 750

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	1 350	1 350
Arvode styrelse	24 670	24 670
Arvode vicevärd	84 000	80 000
Arvode föreningsvald revisor	2 600	-2 600
Övriga arvoden	0	-2 000
Sociala avgifter	42 850	23 828
Övriga personalkostnader	1 000	1 538
Summa personalkostnader och arvoden	156 470	126 786

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1956.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	3 851 344	3 851 344
Ingående anskaffningsvärde mark	283 261	283 261
Ingående värde markanläggningar	115 594	115 594
Försäljningar/utrangeringar	-105 131	
Årets investeringar	2 309 972	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 455 040	4 250 199
Ingående avskrivningar	-2 153 909	-2 084 420
Försäljningar/utrangeringar	38 815	
Årets avskrivningar	-75 488	-69 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 190 582	-2 153 909
Utgående redovisat värde	4 264 458	2 096 290
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	598 000	598 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	319 000	319 000
Totalt taxeringsvärde	16 717 000	16 717 000

Fastighetsbeteckning: Flundran 12

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 168	25 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 168	25 168
Ingående avskrivningar enligt plan	-25 168	-25 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 168	-25 168
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 104	27 568
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 104	27 568

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,56	2025-01-30	1 112 992	1 152 992
Stadshypotek	4,60	2025-06-01	2 686 500	0
			3 799 492	1 152 992
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-0	-0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-67 000	-40 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 732 492	1 112 992

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	268 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 464 492

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	3 325 300	3 325 300
Summa ställda säkerheter	3 325 300	3 325 300

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	67 000	40 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	67 000	40 000

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	9 501	2 100
Lagstadgade sociala avgifter	9 950	2 199
Medlemmars reparationsfond/inre fond	131 510	125 960
Summa övriga kortfristiga skulder	150 961	130 259

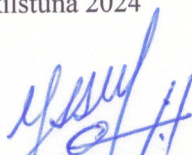
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	125 960	125 262
Uttag under året	-17 143	-21 513
Avsättning	22 692	22 211
Utgående värde	131 509	125 960

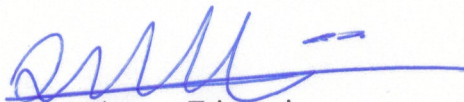
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2 894	2 998
Förutbetalda hyror och avgifter	82 294	84 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	512 748	78 794
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	597 936	166 502

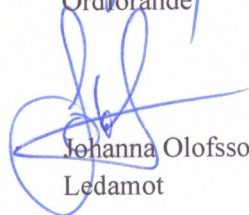
Eskilstuna 2024



Gladys Silva Mory
Ordförande



Helena Andersson Tsiamanis
Ledamot



Johanna Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024



Eva Andersson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Brf Flundran nr 12 i Eskilstuna,
organisationsnummer 718000-1179**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Brf Flundran nr 12 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna 2024-03-22



Eva Andersson

Av föreningen vald revisor