



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Rättstjärnan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rättstjänaren med säte i Nyköping org.nr. 719000-0880 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adresser Brunnsgatan 47-49 och Tingshusplatsen 4.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rättstjänaren 8	1958-09-30	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Willis Tower Watson. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	54
20	p-platser	0
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1926
7	garageplatser	0
Totalt 54 objekt		1980

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 4 st 1 rum och kök
- 5 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 10 st 4 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tommy Manninen	Ordförande	2023-05-24	
Margareta Hodt	Ledamot	2021-06-08	2023-05-24
Kent Andersson	Ledamot	2023-05-24	
Eric Bengts	Ledamot	2022-06-02	
Robin Jansson	Ledamot	2022-06-02	2023-05-24
Cecilia Andersson	Suppleant	2022-06-02	2023-05-24
Oskar Nilsson	Suppleant	2023-05-24	
Adam Carlsson	Suppleant	2023-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Manninen, Eric Bengts, Oskar Nilsson och Adam Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Kent Andersson, Eric Bengts och Tommy Manninen.

Revisorer har varit: Helena Nilsson och Eva Rosén med Anette Falk som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Eva Rosén (sammanställande) och Martti Ahokas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar samt 1 med fullmakt.

En extra föreningsstämma hölls 2023-06-20 där beslut antogs om att installera solceller

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2022-10-22.

Installation av solcellspaneler

Montage av solceller startade under dec 2023, leverans och installation utfördes av Sesol, anläggning startas upp och produktion kommer igång under vinter/vår 2024.

Mobilstation Tak

Styrelsen har i dec 2023 ingått avtal med Net4Mobility HB om uthyrning av plats på tak för mobilstationer.

Avtalstiden löper under 10 år from 2024-06-01 tom 2034-05-31.

Nyttjandeavtal

Ett nyttjandeavtal har upprättats för ägare av lgh 1 angående skötsel och tillgång av uteplats. Vid ägarbyte upprättas nytt avtal.

Nybyggnation Rättstjänaren 9

Under 2023 har inget hänt vad det gäller nybyggnation på granntomten. Vi förlorade målet i Mark- och miljööverdomstolen, januari-21.

De tog ej hänsyn till vår oro för ökad trafik, olyckor samt försämrad ljudmiljö. Vi har ej heller hört något från Lantmäteriet som ska besluta om gemensamhetsanläggningen, dvs den in- och utfart som ska anläggas för Rättstjänaren 9 över vår tomt upp till Tingshusplatsen. Enligt kommunen kan våra parkeringsplatser utmed mur och stängsel vara kvar och det bör med andra ord stå i avtalet. Lantmäteriet bestämmer också om eventuell ersättning. Föreningen kan ta in en egen värderingsman. Om föreningen inte är nöjd med ersättningen så får vi överklaga till Mark- och miljödomstolen.

Underhåll

Renovering av källargångar samt entre Brunngatan 47

Målning av golv med epoxifärg och ommålning dörrar samt tak har utförts av målarentreprenörer. Målning av väggar av medlemmar i brf.

Nya skyltar till dörrar och inköp av mattor till källare har också gjorts

Arbete med ventilationskontrollen (OVK) fortsätter. Ventilationskontrollen är ej godkänd. Styrelsen har haft en kontinuerlig kontakt med ventilationsfirman men fått dålig återkoppling, så beslut om att byta ventilationsfirma och göra nya mätningar har gjorts under 2023. Ingen definitiv åtgärdsplan är beslutad, utan olika alternativ undersöks för att klara kontrollen, styrelsen kommer begära anstånd hos kommunen.

På årsstämman 2023-05-24 deltog 18 medlemmar samt 1 med fullmakt.

På extra föreningsstämman 2023-06-20 deltog 16 medlemmar.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan vilken uppdaterades senast 2021-05-19, där åren 2021–2030 belystes. Föreningens underhållsplan ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

From 2024-01-01 har föreningen en 50 årig underhållsplan.

Föreningens medlemmar tar hand om skötseln av trädgården. Säsongen startar på vårstäddagen. Därefter klipper medlemmar gräset, gräsklippningslista finns, och andra trädgårdsintresserade medlemmar rensar och vattnar rabatterna. Säsongen avslutas på höststäddagen.

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation har gått till medlemmarna via mejl/postfack vid 6 tillfällen under året.

Det är fler som har deltagit på föreningens aktivitets- och städdagar, 6 maj och 14 oktober, i och med att man kan anteckna sig för en av de gemensamma arbetsuppgifterna men utför dem vid annat tillfälle.

Styrelsens medlemmar har varit delaktiga i visningar av lokaler inför kommande arbeten, kontroller, kontakter per telefon/mejl med projektledare etc, samt möten med medlemmar utifrån olika frågor.

Större genomförda åtgärder:

Årtal	Ändamål
1998	Stambyte av vertikala rörstammar, badrum och ventilation
2003	Putsning av fasad och nya inglasade balkonger
2003	Fönsterbyte
2012	Säkerhetsdörrar
2013	Fjärrvärmepåväxlare
2014	Stampolning
2015	Utbyte av källarbelysning
2015	Byte till termostatventiler på radiatorer
2015	Byte avstängningsventiler på kall- och varmvattenledningarna
2015	Utbyte av befintliga galvaniserade kallvattenledningar
2015	Byte av cirkulationspump
2015	Isolering och märkning av samtliga avstängningsventiler
2015	Takomläggning
2015	Nya rökluckor och isolering av delar av vinden
2016	Helrenovering av tvättstuga med ny maskinpark
2016	Ny belysning i tvättstugerummen
2016	Installation liten mangel
2017	Ny rörelsestyrd LED-armatur
2017	Byte av inkommande kallvattenledning samt vattenmätare
2018	Upprustning garage, byte garageportar, byte all el och belysning, LED-armaturer med närvarosensor
2020	Stambyte av horisontell avloppsstam samt relining (skummetoden) av avloppsstam inom två lägenheter samt ut till trottoaren
2023	Epoximålning av källargolv och entre Brunnsgatan 47. Målning av dörrar väggar och tak i källaren.
2023	Installation av solpaneler

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
MR Sörmland (vår)	Yttre skötsel (snöröjning)
Tunabergs entreprenad(höst)	Yttre skötsel (snöröjning)
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Bravida	Serviceavtal för el och VS
Telenor	Bredband, tv och IP telefoni
Willis Tower Watson	Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
Fire Safe Sverige AB	Brandskydd
Palmblads Tvätt & Kyl	Serviceavtal tvättstuga

Som förvaltare har styrelsen fungerat. Trappstädningen har ombesörjts av Christina Svall och Cecilia Andersson.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fortsätta arbetet med att få en godkänd OVK under 2024.

Målning av trapphusen 2025.

Stampsugning av vertikala avloppsrör 2025.

Byte av elmätare 2025.

Byte av cirkulationspump värme 2025.

Byte av styr- och reglerenhet, vatten och värme 2025.

Ordna egen sopsortering inom fastigheten 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	159	234	194	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 375	2 217	2 468	2 485	2 476
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 441	2 279	2 537	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	263	236	242	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	641	621	621	547	547
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	84	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	717	717	689	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 419	1 419	1 365	1 364	1 342
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	243	216	114	52
Soliditet, %	31	34	30	27	26

*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.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	199 781	0	0	199 781
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	871 213	0	33 725	904 938
S:a bundet eget kapital, kr	1 070 994	0	33 725	1 104 719
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	980 912	243 392	-33 725	1 190 578
Årets resultat, kr	243 392	-243 392	45 485	45 485
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 224 304	0	11 760	1 236 063
S:a eget kapital, kr	2 295 298	0	45 485	2 340 782

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 275 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	1 224 303
Årets resultat, kr	45 485
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	116 275
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 236 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 236 063
------------------------------------	------------------

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 418 991	1 419 154
Summa rörelseintäkter		1 418 991	1 419 154
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-806 846	-721 554
Övriga externa kostnader	4	-73 209	-69 544
Underhåll enligt plan	5	-116 275	-67 146
Personalkostnader och arvoden	6	-124 497	-102 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 089	-152 089
Summa rörelsekostnader		-1 272 916	-1 113 113
Rörelseresultat		146 075	306 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 368	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 958	-62 655
Summa finansiella poster		-100 590	-62 649
Resultat efter finansiella poster		45 485	243 392
Årets resultat		45 485	243 392

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 229 542	6 381 632
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	354 813	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 584 355	6 381 632
Summa anläggningstillgångar		6 584 355	6 381 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 236
Övriga fordringar		3 609	2 482
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 088 021	657 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 660	69 030
Summa kortfristiga fordringar		1 176 290	730 115
Summa omsättningstillgångar		1 176 290	730 115
SUMMA TILLGÅNGAR		7 760 645	7 111 747

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		199 781	199 781
Reservfond		91 182	91 182
Fond för yttre underhåll		904 938	871 213
Summa bundet eget kapital		1 195 901	1 162 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 190 578	980 912
Årets resultat		45 485	243 392
Summa fritt eget kapital		1 236 063	1 224 304
Summa eget kapital		2 431 964	2 386 480
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	968 750	3 256 843
Summa långfristiga skulder		968 750	3 256 843
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	3 733 093	1 132 000
Leverantörsskulder		415 831	127 889
Aktuella skatteskulder		3 463	2 526
Övriga skulder	13	8 818	3 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	198 726	202 351
Summa kortfristiga skulder		4 359 931	1 468 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 760 645	7 111 747

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		45 485	243 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		152 089	152 089
Resultat efter finansiella poster		197 574	395 481
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 236	-839
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 757	-3 000
Förändring av leverantörsskulder		287 942	71 773
Förändring av kortfristiga skulder		2 471	29 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten		472 466	493 244
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-354 813	-42 674
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-354 813	-42 674
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		313 000	-497 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		313 000	-497 000
Årets kassaflöde		430 653	-46 430
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		657 367	703 797
Likvida medel vid årets slut		1 088 020	657 367

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 57 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,18 %.

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 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	1 096 512	1 054 308
Hyrer	115 224	113 976
Hysesbortfall	0	-200
Intäkter konsumtionsavgift	205 857	186 822
Övriga intäkter	1 399	64 249
Summa nettoomsättning	1 418 992	1 419 155

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	12 485	5 443
Löpande underhåll	39 920	45 429
Elavgifter	93 631	72 613
Uppvärmningsavgifter	336 938	312 397
Vatten och avlopp	90 655	81 335
Sophämtning	12 585	11 443
Försäkringar	40 895	37 177
Kabel-TV/bredband	92 820	83 744
Fastighetsskötsel	40 013	27 090
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	46 704	44 884
Övriga kostnader	200	0
Summa driftskostnader	806 846	721 555

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	59 004	55 940
Övriga förvaltningskostnader	3 993	1 650
Möteskostnader	1 636	0
Fritidsverksamhet	810	1 647
Överlåtelseavgift	1 208	2 416
Pantförskrivningsavgift	525	2 412
Representation, avdragsgill	293	494
Kreditupplysning	540	135
Kontorsmaterial och trycksaker	270	0
Övriga externa kostnader	4 930	4 850
Summa övriga externa kostnader	73 209	69 544

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	116 275	67 146
Summa underhåll enligt plan	116 275	67 146

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Löner anställda	38 096	37 018
Arvode styrelse	31 395	28 560
Arvode föreningsvald revisor	3 381	2 856
Övriga arvoden	26 500	12 600
Sociala avgifter	25 126	19 783
Övriga personalkostnader	0	1 963
Summa personalkostnader och arvoden	124 498	102 780

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1961.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 181 490	8 138 816
Ingående anskaffningsvärde mark	120 000	120 000
Årets investeringar		42 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 301 490	8 301 490
Ingående avskrivningar	-1 919 858	-1 767 769
Årets avskrivningar	-152 089	-152 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 071 947	-1 919 858
Utgående redovisat värde	6 229 543	6 381 632

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	314 000	314 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	225 000	225 000
Totalt taxeringsvärde	23 939 000	23 939 000

Fastighetsbeteckning: Rättstjänaren 8

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar, solceller	354 813	0
Utgående redovisat värde	354 813	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 660	69 030
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 660	69 030

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,41	2024-01-02	1 045 000	1 055 000
Stadshypotek			0	959 946
Stadshypotek	1,00	2024-12-01	1 307 947	1 335 147
Stadshypotek	1,12	2025-03-01	1 003 750	1 038 750
Stadshypotek	5,25	2024-03-01	1 345 146	0
			4 701 843	4 388 843
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 656 093	-1 035 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-77 000	-97 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			968 750	3 256 843

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	308 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 316 843

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 762 000	5 762 000
Summa ställda säkerheter	5 762 000	5 762 000

Not 12 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)	3 733 093	1 132 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 733 093	1 132 000

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	4 596	2 070
Lagstadgade sociala avgifter	4 222	1 588
Summa övriga kortfristiga skulder	8 818	3 658

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	18 487	1 286
Förutbetalda hyror och avgifter	101 371	108 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 868	92 563
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 726	202 353

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Rättstjänaren i Nyköping med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Tommy Manninen

Eric Bengts

Kent Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eva Rosén
Av föreningen vald revisor

Helena Nilsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen Rättstjänaren i Nyköping vid ordinarie årsstämma valda revisorer, lämnar följande revisionsberättelse. Vi har tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning och förvaltningsberättelse för tiden 2023-01-01 – 2023-12-31. Årsredovisningen inklusive balansrapporten per den 31/12-23 å kronor 7 760 645 överensstämmer med räkenskaperna enligt vår granskning. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2024-03-03

Eva Rosén

Helena Nilsson



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Rättstjänaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MANNINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 08:35:56



ERIC BENGTS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 17:50:43



KENT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 09:40:20



HELENA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:02:01



EVA ROSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:53:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Rättstjänaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 11:00:29



EVA ROSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:56:24



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.