

Årsredovisning för
BRF Spjutet 16
716401-9668

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spjutet 16, 716401-9668, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens adress är BRF Spjutet 16, Jören Väwares gata 1 A+B, 633 41 Eskilstuna.

Styrelse, firmatecknare och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Per Lundquist	ordförande
Anita Blomberg	sekreterare
Lea Boga	ledamot
René Zegarra	ledamot
Sören Lindell	ledamot

Föreningen har tecknats av två ordinarie ledamöter i styrelsen i förening.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Maria Samuelsson	ordinarie
David Hanna	ordinarie
Eina Andersson	revisorsuppleant

Ersättning till styrelsen

Under året har arvode till styrelse betalats ut.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende förgående räkenskapsår hölls den 30 maj 2023.

Beskattning

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Pant - och överlåtelseavgifter

Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut så tas följande avgifter ut:

- Överlåtelseavgift uttages av köparen med 2,5% av Prisbasbeloppet (1433 kr för 2024).
- Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av Prisbasbeloppet (573 kr för 2024).

Försäkringsvillkor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gallagher. Försäkringen gäller även ohyra.

Finansiering

SEB lånenr 45804747, rörlig ränta, årlig amortering 0 kr, ursprungligt lån 5 575 000 kr.
Handelsbanken Stadshypotek lånenr 356077, fast ränta 3,99%, årlig amortering 21 500 kr, lånebelopp 1 999 500 kr.

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Information om fastigheten

Fastighetens byggnadsyta är 2,309 m²
Byggnadsår 1982
Markytan är 2,558 m² och ägs av föreningen

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 32 200 000 kr.

Föreningens fastighet

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

- 1 lgh om 2 rum och kök, 65,5 m².
- 3 lgh om 3 rum och kök, 80 m².
- 4 lgh om 3 rum och kök, 81 m².
- 1 lgh om 3 rum och kök, 90 m².
- 1 lgh om 3 rum och kök, 92 m².
- 4 lgh om 3 rum och kök, 85,5 m².
- 3 lgh om 4 rum och kök, 104 m².
- 3 lgh om 4 rum och kök, 111 m².
- 1 lgh om 4 rum och kök, 117,5 m².
- 3 lgh om 5 rum och kök, 131 m².

Föreningen äger 21 p-platser, alla parkeringsplatser är uthyrda, ingen externt uthyrd.

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna Mittnord AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Underhåll under året

Nytt staket har byggts vid Jören Vävares gata och Dambergsgatan.

Fond yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024. Avsättning till yttre fonden sker med 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomi

Föreningen har detta år haft ett negativt resultat.

Detta beror främst på höga räntekostnader.

Föreningen höjer sina årsavgifter och hyra med 4% från 2024-01-01 vilket innebär att intäkterna kommer att öka med ca 54.000 kr under 2024.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 434 307	1 390 112	1 391 172	1 379 136
Resultat efter finansiella poster	-1 504	211 761	292 378	300 634
Soliditet, %	10	10	7	4
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	592			
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	93			
Skuldsättning per kvm	3 280			
Skuldsättning per kvm upplåten m bostadsrätt	3 280			
Sparande per kvm	547			
Räntekänslighet	6			
Energikostnad per kvm	150			

Eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Insatskapital	287 000	287 000
Fond yttre underhåll	1 264 065	1 167 465
Totalt bundet eget kapital	1 551 065	1 454 465
Balanserat resultat	-709 598	-824 758
Årets resultat	-1 504	211 760
Totalt fritt eget kapital	-711 102	-612 998
Totalt eget kapital	839 963	841 467

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-709 598
årets resultat	-1 504
Totalt	-711 102
disponeras för fond yttre underhåll enligt stadgar	-96 600

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 504	211 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>223 657</u>	<u>218 279</u>
	222 153	430 040
Betald skatt	<u>11 220</u>	<u>11 402</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	233 373	441 442
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 073	6 240
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>2 258</u>	<u>19 826</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 558	467 508
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-21 500</u>	<u>-21 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21 500	-21 500
Årets kassaflöde	172 058	446 008
Likvida medel vid årets början	1 880 418	1 434 411
Likvida medel vid årets slut	2 052 476	1 880 419

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	2	1 434 307	1 390 112
Övriga rörelseintäkter		40 717	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 475 024</u>	<u>1 390 112</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-792 016	-799 710
Personalkostnader	4	-130 331	-56 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-214 534	-214 534
Summa rörelsekostnader		<u>-1 136 881</u>	<u>-1 070 699</u>
Rörelseresultat		<u>338 143</u>	<u>319 413</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 902	185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 549	-107 837
Summa finansiella poster		<u>-339 647</u>	<u>-107 652</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 504</u>	<u>211 761</u>
Resultat före skatt		<u>-1 504</u>	<u>211 761</u>
Årets resultat		<u>-1 504</u>	<u>211 761</u>

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	5	6 530 753	6 745 287
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 530 753	6 745 287
Summa anläggningstillgångar		6 530 753	6 745 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-281	0
Övriga fordringar		41 273	2 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 492	65 229
Summa kortfristiga fordringar		110 484	68 219
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 052 476	1 880 418
Summa kassa och bank		2 052 476	1 880 418
Summa omsättningstillgångar		2 162 960	1 948 637
SUMMA TILLGÅNGAR		8 693 713	8 693 924

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		287 000	287 000
Fond yttre underhåll		1 264 065	1 167 465
Summa bundet eget kapital		1 551 065	1 454 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-709 598	-824 758
Årets resultat		-1 504	211 761
Summa fritt eget kapital		-711 102	-612 997
Summa eget kapital		839 963	841 468
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 978 000	7 596 000
Summa långfristiga skulder		1 978 000	7 596 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 596 500	0
Leverantörsskulder		61 788	51 704
Skatteskulder		0	3 780
Övriga skulder		34 524	12 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 938	188 414
Summa kortfristiga skulder		5 875 750	256 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 693 713	8 693 924

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	1 367 382	1 327 572
Hyra parkering	66 925	62 540
Summa	1 434 307	1 390 112

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	139 298	206 676
Värme	132 017	114 341
Vatten och avlopp	74 944	64 449
Renhållning	49 013	46 175
Städning	39 368	41 803
Rep och underhåll fastighet	51 796	34 922
Snöskottning	12 700	0
Fastighetsskötsel	38 465	41 907
Porttelefon	7 196	3 464
Hisskostnader	61 292	58 458
Kabel TV	22 130	20 083
Fastighetsskatt	38 136	36 456
Försäkringspremie fastighet	59 702	55 984
Övr fastighetskostnader	1 607	0
Förbrukningsinventarier	3 051	7 628
Förbrukningsmaterial	1 331	579
Inkassokostnader		680
Kontorsmaterial	40	
Telefonkostnader		1 732
Porton och avgifter	1 515	1 841
Ekonomisk förvaltning	47 190	45 400
Service- o branchorg	9 934	8 566
Bankkostnader	3 088	2 905
Föreningsavgifter	800	1 600
Diverse kostnader	883	2 093
Skatt pga ändrad beskattning	-3 480	1 968
Summa	792 016	799 710

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	105 968	48 301
Sociala kostnader	24 163	6 774
AMF	200	1 380
	130 331	56 455

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 606 724	11 606 724
	11 606 724	11 606 724
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 861 437	-4 646 903
-Årets avskrivning enligt plan	-214 534	-214 534
	-5 075 971	-4 861 437
Redovisat värde vid årets slut	6 530 753	6 745 287

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	417 286	417 286
	417 286	417 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-417 286	-417 286
	-417 286	-417 286
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 596 500	21 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 978 000	86 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		7 488 500
	7 574 500	7 596 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 426 000	11 426 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	11 426 000	11 426 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Eskilstuna 2024- -

Per Lundquist
Styrelseordförande

Anita Blomberg
Sekreterare

Sören Lindell
Ledamot

René Zegarra
Ledamot

Lea Boga
Ledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Maria Samuelsson
Revisor

David Hanna
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma