

— Fasad mot Turinngatan. —

# Årsredovisning Brf Amerika 2023

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Amerika, i Södertälje får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under perioden maj - juni 2024.

### Verksamheten

Föreningens fastighet, Hyveln 3, Amerikagatan 45, Södertälje.

På fastigheten finns 2 bostadshus, en huvudbyggnad med trapphus och ett gårdshus. Fastigheten innehåller 8 st lägenheter. Alla är upplåtna med bostadsrätt. I fastigheten finns utöver bostadsutrymmen endast gemensamma lokaler - inga lokaler för uthyrning.

Föreningens 8 bostäder fördelar sig enligt följande:

Nr		Yta	Andelstal	Köpgrundande andelstal (vid bildande av brf)
Lgh 1	3 rok	97 m <sup>2</sup>	0,1575	0,1657
Lgh 2	3 rok	98,5 m <sup>2</sup>	0,1592	0,1682
Lgh 3	3 rok	97 m <sup>2</sup>	0,1575	0,1657
Lgh 4	4 rok	107 m <sup>2</sup>	0,1764	0,1827
Lgh 5	2 rok	60 m <sup>2</sup>	0,1081	0,1025
Lgh 6	1 rok	49 m <sup>2</sup>	0,0894	0,0837
Lgh 7	1 rok	41 m <sup>2</sup>	0,0784	0,0700
Lgh 8	1 rok	36 m <sup>2</sup>	0,0735	0,0615
<b>8 st</b>		<b>585,5 m<sup>2</sup></b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes 2005-05-18, av Eminentia, inför förvärvet av fastigheten.

## Väsentliga händelser under året

### Förbättringsåtgärder och underhåll

Mindre renoveringar och förbättringsmålari har utförts. Besiktningsföretaget AB har upprättat en energideklaration för fastigheten. Kringelsotaren AB har genomfört en brandskyddskontroll. Anticimex har besiktigat våtutrymmen i föreningen. Beslut har fattats om att upprätta en underhållsplan under 2024.

### Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 9 % i januari 2023.

### Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar med sammanlagt 8 andelar. Under verksamhetsåret har ingen överlåtelse skett.

DJ  
JA  
Key  
FF  
MB

## Styrelsen samt suppleanter 2024

Dan Sterner	(ordförande)
Freddi Haataja	(sekreterare)
Viktor Andersson	(kassör)
Marcus Bergqvist	(ledamot)
Christina Ylivainio	(ledamot)
Daniela Feratovic	(suppleant)
Lucas Appel	(suppleant)

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden. Den administrativa förvaltningen har skötts av styrelsen. Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsskötsel

Vicevärdssysslän och löpande fastighetsskötsel har skötts av föreningens medlemmar under året. Snöröjning/sandning av trottoaren och gården, trappstädning, gräsklippning, trädgårdsskötsel, enklare reparationer och underhåll, med mera.

## Revisor

Revisor för föreningen har varit Johan Larsen.

## Låneskuld

Föreningen hade följande lån vid årsskiftet 2023/2024

	Bindningstid	Skuldbelopp
Swedbank (rörligt)		450 000
Swedbank (förfallodag)	2025-02-25	600 000
Swedbank (förfallodag)	2027-05-25	1 286 000
<b>Låneskuld</b>		<b>2 336 000</b>

Räntekostnaden 2023 har uppgått till 74 966 kr vilket motsvarar en snittränta på 3,209 %.

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts med 22 332 kr.

Utnyttjande av fond för yttre underhåll 0 kr.

Avskrivningar har gjorts detta år med 90 878 kr.

<b>Kapitaltillskott *</b>	Akkumulerat sedan startåret (2006–2023)	950 000 kr
(* inklusive amortering)	2023	0 kr

## Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Balanserat resultat:	385 210 kr
Årets resultat före fondavsättning:	51 730 kr
Årets resultat (efter avsättning till yttrefond):	29 397 kr

**Summa ackumulerat resultat: 414 607 kr**

Årets resultat såväl som summa ackumulerat resultat är positivt.

## Nyckeltal 2023:

Skuldsättning / kvm: 3990 kr	Årsavgift / kvm: 680 kr	Räntekänslighet: 5,8 %
Sparande / kvm: 250 kr	Energikostnad/kvm: kan ej beräknas, värme betalas av innehavare	

DS  
VA  
KJ  
MB  
FF

<b>Resultaträkning</b>			
Belopp kr		2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	Not		
Årsavgifter		398 392	363 174
Övriga rörelseintäkter (pants-, flyttavg, elersättning)		7 036	144 547
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>405 428</b>	<b>507 721</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Material och varor	1	0	0
Övriga externa kostnader	1	-187 907	-345 238
Avskrivningar	2	-90 878	-94 194
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-278 785</b>	<b>-439 432</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 643</b>	<b>68 289</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från bank		66	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 979	-47 248
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 913</b>	<b>-47 248</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 730</b>	<b>21 041</b>
<b>Resultat efter extraordinära poster</b>		<b>51 730</b>	<b>21 041</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-22 332
<b>Nyttjande av periodiseringsfond</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Resultat före skatt		51 730	-1 291
Skatt på årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>51 730</b>	<b>-1 291</b>

FF  
DS  
VA  
KY  
MB

<b>Balansräkning</b>			
		2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Belopp kr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar		0	0
Byggnader	3	5 188 358	5 216 478
Mark		1 838 397	1 838 397
<i>Inventarier och installationer</i>			
Inventarer, fjärrvärme	4	12 728	15 909
Tilläggsisolering tak	4	18 810	19 855
Snörasskydd	4	0	0
Isolering/förbättring verandor	4	0	0
Fasadrenovering	4	530 207	570 993
Takrenovering	4	88 835	103 642
Entrédörr/Källardörr		141 084	144 023
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 818 419</b>	<b>7 909 297</b>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hysesfordringar		0	0
Övriga fordringar		0	0
Skattekonto	5	7 089	0
Förutbetalda försäkringspremier	5	7 319	6 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5 312	7 992
Summa fordringar		19 720	14 520
Kassa och bank		330 692	218 710
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>350 412</b>	<b>233 230</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 168 831</b>	<b>8 142 527</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
		2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital		0	0
Inbetalda insatser	6	5 114 860	5 114 860
Fond för yttre underhåll	6	258 077	235 745
		<b>5 372 937</b>	<b>5 350 605</b>
Ansamlat förlust/Fritt kapital			
Balanserad vinst eller förlust		385 210	386 501
Årets resultat	6	29 397	-1 291
Summa ackumulerat resultat	6	414 607	385 210
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 787 544</b>	<b>5 735 815</b>

Fastighetslån, långfristig del	7	2 336 000	2 336 000
Leverantörsskulder	8	0	19 489
Skatteskulder	8	12 152	11 851
Övriga kortfristiga skulder	8	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	8	27 086	30 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	6 049	8 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 287</b>	<b>70 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 168 831</b>	<b>8 142 527</b>

DS  
VA  
xy  
FF  
MB

<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
		2023-01-01--2023-12-31	2022-01-01--2022-12-31
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Fastighetsinteckningar		3 286 000	3 286 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>			
Belopp i kr om inget annat anges			
<b>Allmänna redovisningsprinciper</b>			
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.			
<b>Redovisning av intäkter</b>			
Intäkter redovisas i den period de avser.			
<b>Fordringar</b>			
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.			
<b>Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar</b>			
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.			
Följande avskrivningstider tillämpas:			
Byggnader	200 år		
Fjärrvärme	30 år		
Omläggning tak/verandor	20 år		
Tillägsisolering tak	10 år		
Isolering tak	10 år		
Fasadreovering	20 år		
Takreovering	10 år		
Entrédörr/Källardörr	50 år		

DS  
VA  
XY  
FF  
MB

<b>Not 1. Rörelsekostnader - Material och varor samt övriga externa kostnader/drift och underhåll</b>			
Belopp kr			
		2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
El, drift		25 179	39 804
Uppvärmning		29 018	28 283
Vatten och avlopp		29 524	26 516
Kabel-TV		20 894	20 245
Sophämtning		10 779	10 160
Trädgårdsskötsel		2 191	4 157
Reparationer och underhåll av fastighet		14 320	31 890
Kostnader i samband med brand		0	139 037
Fastighetsskatt		12 152	11 851
Fastighetsförsäkringspremier		25 168	21 844
Dataprogram		2 985	2 835
Förbrukningsmaterial		120	0
Övrigt		0	1 978
Bankkostnader		1 284	1 305
Tidningar, tidskrift och facklitteratur (BR)		2 770	2 730
Övriga externa tjänster		9 344	1 304
Övriga externa kostnader		2 180	1 300
		<b>187 908</b>	<b>345 239</b>
<b>Not 2. Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>			
		2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Avskrivningar, byggnader och markanläggningar		28 120	28 120
Avskrivningar fjärrvärme		3 181	3 181
Avskrivningar tak		1 045	1 045
Avskrivning snörasskydd		0	1 116
Avskrivning isolering verandor		0	2 200
Avskrivning tumlare och torkskåp		0	0
Avskrivning fasadrenovering		40 786	40 786
Avskrivning takrenovering		14 807	14 807
Avskrivning Entré/Källardörr		2 939	2 939
		<b>90 878</b>	<b>94 194</b>

FF DS  
VA  
Ky  
MB



<b>Not 3. Byggnader</b>			
		2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>			
Vid årets början		5 673 428	5 673 428
Nyanskaffningar		0	0
		5 673 428	5 673 428
<u>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</u>			
Vid årets början		-456 950	-428 830
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden		-28 120	-28 120
		-485 070	-456 950
<b>Redovisat vid årets slut</b>		<b>5 188 358</b>	<b>5 216 478</b>
Taxeringsvärden, byggnader		5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärden, mark		2 044 000	2 044 000
		7 444 000	7 444 000
<b>Not 4. Inventarier och installationer</b>			
		2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
<u>Akkumulerade anskaffningsvärden</u>			
Vid årets början		1 260 652	1 113 690
Nyanskaffningar		0	146 962
		1 260 652	1 260 652
<u>Akkumulerade avskrivning enligt plan</u>			
Vid årets början		-406 230	-340 156
Årets avskrivning enligt plan		-62 758	-66 074
		-468 988	-406 230
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>791 664</b>	<b>854 422</b>
<b>Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
		2023-01-01-- 2023-12-31	2022-01-01-- 2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		7 319	6 528
Skattekonto		7 089	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 312	7 992
		<b>19 720</b>	<b>14 520</b>

FF DS  
VA  
Ky  
MB

<b>Not 6. Eget kapital</b>			
			Fond för yttre underhåll
	<i>Insatskapital</i>		
Vid årets början	5 114 860		235 745
Inbetalde insatser			0
Disposition enligt stadgar			0
Avsättning fond yttre underhåll			22 332
Vid årets slut	<b>5 114 860</b>		<b>258 077</b>
			<i>Fritt eget kapital</i>
Akkumulerat resultat vid årets början			385 210
Årets resultat (efter avsättning till periodiseringsfond)			<u>29 397</u>
Akkumulerat resultat vid årets slut			<b>414 607</b>
<b>Not 7. Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga</b>			
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen.			<b>2 336 000</b>
Räntesats och bindningstid framgår av förvaltningsberättelsen. Fastighetsinteckningar på 3 286 000 har lämnats som säkerhet för föreningens lån.			
<b>Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
		2023-01-01- -2023-12-31	2022-01-01- -2022-12-31
Leverantörsskulder		0	19 489
Övriga kortfristiga skulder (skatt betalas i mars)		12 152	11 851
Förutbetalda hyresintäkter		<u>27 086</u>	30 765
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		<u>6 049</u>	<u>8 607</u>
		<b>45 287</b>	<b>70 712</b>

DS  
VA  
Ky  
FF  
MB

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	217 520	162 483
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m</b>		
Avskrivningar	-90 878	-94 194
Erhållen ränta	66	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	126 708	68 289
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	19 720	14 520
ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-45 287	-70 712
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	101 141	12 097
<b>Årets kassaflöde</b>	101 141	12 097
Likvida medel vid årets början	218 710	411 506
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	330 692	218 710

DS  
VA  
Ky  
FF  
MB

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till ovanstående resultat- och balansräkning, med tillhörande noter, kassaflödesanalys och bokslutskommentarer.

Styrelsen får med dessa rader tacka medlemmarna för visat förtroende och stöd under året.

Södertälje

2024 – 03 – 03

Dan Sterner

Dan Sterner

Viktor Andersson

Viktor Andersson

Freddi Färedal

Freddi Färedal

Marcus Bergqvist

Marcus Bergqvist

Christina Ylivainio

Christina Ylivainio

Min revisionsberättelse har angivits 2024 – 04 – 05



Johan Larsen  
av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse 2023

Till föreningsstämman i Brf Amerika, org nr 759609–2209

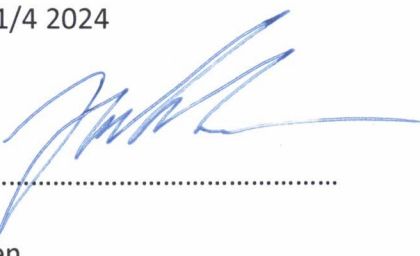
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Amerika för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpningar av den, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Södertälje 1/4 2024



.....

Johan Larsen