

Årsredovisning för

Brf Stensborg Norra 17

769632-7076

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stensborg Norra 17, 769632-7076 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-08-09 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-08-09

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Stensborg Norra 17. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 15 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 648 kvm. Marken är på 2 508 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

samt 1 lokal

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Proinova Agency AB.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår 1929 och värdeår 1969 enligt fastighetstaxeringen. Enligt Lantmäteriet är byggnaden uppförd 1908, men enligt styrelsen byggdes huset 1896.

Föreningen har en underhållsplan.

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-06-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anette Gustafsson Malmlöf
Laszlo von Ovari
Mathias Nylund
Mats Stenström
Elin Öhman

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Revisor: Timo Haavisto

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Gunilla Sködborg och Charlotte Olsson

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Takreparation ovanför lgh 501 fullt åtgärdat
- * Garantiarbeten kvarstår gällande balkong arbeten (fakturan hålls inne fortfarande)
- * Uppfräschning/byte av ventiler, värmepump samt expansionskärl och grundvattenpump
- * Byte av entrécylindrar
- * Byte av lamp belysnings knappar i fastigheten samt 2 nya ljusarmaturer
- * Lgh 303 vattenskada vid renovering åtgärdad och klar
- * 3 lägenhetsbyten (försäljning)
- * Omskrivning av lån
- * Höjning av parkeringsavgifterna
- * Städdag 23 april
- * Årsstämma 11 juni

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 15.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 25.

Under räkenskapsåret har 3 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	26 293 200	143 082	-420 375	-66 796
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		64 590	-131 385	66 796
Årets resultat				-385 201
Belopp vid årets slut	26 293 200	207 672	-551 760	-385 201

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 097	1 084	1 084	1 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	-385	-67	84	-76
Soliditet, %	59	60	-	-
Sparande per kr/kvm	-66	111	-	-
Årsavgift kr/kvm	597	597	-	-
Energikostnad kr/kvm	155	150	-	-
Räntekostnad kr/kvm	194	121	-	-
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	9 915	9 991	-	-
Skuldkvot	15,74	16,06	-	-
Räntekänslighet	17,56	17,70	-	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	90	91	-	-

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 beräknade 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 före amorteringar 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 balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto 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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-551 760
årets resultat	-385 201
Summa balanserat resultat	-936 961
disponeras för	
underhållsfond	64 590
balanseras i ny räkning	-1 001 551
Att i ny räkning överförs	-936 961

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 097 449	1 083 720
Summa rörelseintäkter		1 097 449	1 083 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-800 446	-599 147
Övriga externa kostnader	3	-37 014	-34 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 786	-306 786
Summa rörelsekostnader		-1 144 246	-940 560
Rörelseresultat		-46 797	143 160
Finansiella poster			
Räntekostnader		-338 404	-209 956
Summa finansiella poster		-338 404	-209 956
Resultat efter finansiella poster		-385 201	-66 796
Resultat före skatt		-385 201	-66 796
Årets resultat		-385 201	-66 796

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	42 469 099	42 775 885
Summa materiella anläggningstillgångar		42 469 099	42 775 885
Summa anläggningstillgångar		42 469 099	42 775 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	50 000
Övriga fordringar		-	31 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 393	-
Summa kortfristiga fordringar		81 393	81 457
Kassa och bank			
Kassa och bank		458 441	679 199
Redovisningsmedel		-	-1
Summa kassa och bank		458 441	679 198
Summa omsättningstillgångar		539 834	760 655
SUMMA TILLGÅNGAR		43 008 933	43 536 540

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		26 293 200	26 293 200
Fond för yttre underhåll		207 672	143 082
Summa bundet eget kapital		26 500 872	26 436 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-551 760	-420 375
Årets resultat		-385 201	-66 796
Summa fritt eget kapital		-936 961	-487 171
Summa eget kapital		25 563 911	25 949 111
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	17 272 269	17 404 925
Summa långfristiga skulder		17 272 269	17 404 925
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		52 382	70 420
Leverantörsskulder		50 253	92 433
Skatteskulder		3 663	2 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	66 455	16 837
Summa kortfristiga skulder		172 753	182 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 008 933	43 536 540

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-385 201	-66 796
Avskrivningar	306 786	306 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	-78 415	239 990
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	63	-58 073
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-9 750	-62 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 102	119 401
Investeringsverksamheten		
Balkongbyte	-	-1 329 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 329 970
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	500 000
Amortering av låneskulder	-132 656	-126 202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-132 656	373 798
Årets kassaflöde	-220 758	-836 771
Likvida medel vid årets början	679 199	1 515 970
Likvida medel vid årets slut	458 441	679 199

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 1 Årsavgifter och hyror

Arsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror lokal, garage och p-plats	112 004	99 348
Årsavgifter	983 412	983 412
Summa	1 095 416	1 082 760

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	9 620	8 140
Snöröjning/sandning	4 105	5 362
Städning entreprenad	38 796	37 536
OVK / Energideklaration		8 375
Summa	52 521	59 413

Reparationer

Löpande underhåll	324 202	138 847
Summa	324 202	138 847

Taxebundna kostnader

El	39 102	33 411
Värme	188 007	182 713
Vatten	43 550	44 508
Sophämtning/renhållning	41 999	70 074
Summa	312 658	330 706

Övriga driftskostnader

Försäkring	61 409	47 827
Försäkringsersättning	-23 025	-99 594
Kabel-tv	19 492	17 604
Förbrukningsmaterial	282	
Övrigt	25 771	101 894
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	27 135	2 450
Summa	111 064	70 181

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	800 446	599 147
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	74	47
Portokostnader	288	588
Förvaltningskostnader	26 100	24 648
Bankkostnader	1 739	1 694
Förenings o serviceavgift	8 013	6 850
Förenings o medlemsavgift	800	800
Summa	37 014	34 627

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 438 601	44 438 601
	44 438 601	44 438 601
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 662 716	-1 355 930
-Årets avskrivning enligt plan	-306 786	-306 786
	-1 969 502	-1 662 716
Redovisat värde vid årets slut	42 469 099	42 775 885
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 760 000	13 760 000
Taxeringsvärde byggnader:	13 817 000	13 817 000
Taxeringsvärde mark:	7 713 000	7 713 000
	35 290 000	35 290 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	132 656	132 656
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	530 624	530 624
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	16 608 989	16 741 645
	17 272 269	17 404 925

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Bundet till
Stadshypotek 05-141446-055006	4 256 206	1,16	2024-01-30
Stadshypotek 05-141446-103553	4 153 169	1,02	2026-01-30
Stadshypotek 05-141446-202759	4 256 206	4,40	Konv. 3 mån.
Stadshypotek 05-141446-152336	4 240 594	1,46	2027-01-30
Stadshypotek 05-141446-174034	498 750	3,86	2025-06-30
	17 404 925		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	30 160	16 776
Upplupna kostnader	36 295	60
	66 455	16 836

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	17 529 000	17 529 000
--	------------	------------

Eventalförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

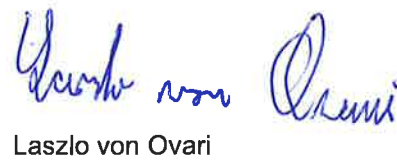
- * Byte av elmätare
- * Byte av hissleverantör till Hisstec
- * Avgiftshöjning med 15% samtliga lägenheter
- * Omskrivning av lån sista januari

Underskrifter

Eskilstuna den 2024-05-03



Anette Gustafsson Malmlof



Laszlo von Ovari



Mathias Nylund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-30



Timo Haavisto
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen Stensborgs Norra 17, org.nr. 769632-7076

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2023- 31/12 2023 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2023,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den

30/4 2024

Timo Haavisto