

Årsredovisning för

Brf "De 18" u p a

718000-0544

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf "De 18" u p a, 718000-0544 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet Venus 1 Eskilstuna, åt sina medlemmar upplåta bostäder med besittningsrätt till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlem som innehar sådan bostad kallas besittningsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1928-10-04 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2018-09-05.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Venus 1. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 15 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 148 kvm. Marken är på 2 470 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1929.

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 2023-04-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Joseph Milberg
Karl Syrén
Hawraz Kamari
Jannine Rivel

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Revisor: Leif Ackerstig och Cecilia Rahbek Nöhr

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Anne Newborg och Iréne Marklund

Firman tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året med 8 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Opejra anlätades för att laga ac/avgasaren, kostnad: 66 576 kr
Bostadsfönster renoverades färdigt av Carling Måleri, kostnad: 489 650 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 15.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 21.

Under räkenskapsåret har 1 st överlåtelse ägt rum.

Administrationsavgift som debiteras föreningen för överlåtelse respektive pantsättning ska, i förekommande fall, betalas av säljaren (överlåtaren) respektive pantsättaren.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	71 500	650 309	-133 783	-735 842
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		25 000	-760 842	735 842
Årets resultat				-444 935
Belopp vid årets slut	71 500	675 309	-894 625	-444 935

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning kkr	726	701	653	629
Resultat efter finansiella poster kkr	-445	-736	-	-
Soliditet, %	Neg	Neg	-	-
Sparande per kr/kvm	Neg	Neg	-	-
Årsavgift kr/kvm	577	577	-	-
Energikostnad kr/kvm	188	54	-	-
Räntekostnad kr/kvm	113	62	-	-
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	3 885	3 994	-	-
Skuldkvot	6,14	6,54	-	-
Räntekänslighet	6,74	6,92	-	-
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	91	95	-	-

Fr.o.m. 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 balansomslutning.

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

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-894 625
årets resultat	-444 935
Summa balanserat resultat	-1 339 560
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	40 000
ianspråkstagande av underhållsfond *	-556 226
balanseras i ny räkning	-823 334
Att i ny räkning överförs	-1 339 560

* avser täckande för att laga ac/avgasaren, kostnad: 66 576 kr
Bostadsfönster renoverades, kostnad: 489 650 kr.

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	725 902	700 572
Övriga rörelseintäkter		-	3 060
Summa rörelseintäkter		725 902	703 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-877 315	-1 235 394
Övriga externa kostnader	3	-69 378	-28 580
Personalkostnader		-15 215	-14 642
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 674	-89 158
Summa rörelsekostnader		-1 049 582	-1 367 774
Rörelseresultat		-323 680	-664 142
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 882	1
Räntekostnader		-130 137	-71 701
Summa finansiella poster		-121 255	-71 700
Resultat efter finansiella poster		-444 935	-735 842
Årets resultat		-444 935	-735 842

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 749 167	2 836 841
Summa materiella anläggningstillgångar		2 749 167	2 836 841
Summa anläggningstillgångar		2 749 167	2 836 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	4 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 683	-1
Summa kortfristiga fordringar		32 683	4 827
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 233 124	1 854 276
Redovisningsmedel		-	194
Summa kassa och bank		1 233 124	1 854 470
Summa omsättningstillgångar		1 265 807	1 859 297
SUMMA TILLGÅNGAR		4 014 974	4 696 138

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		71 500	71 500
Fond för yttre underhåll		675 309	650 309
Summa bundet eget kapital		746 809	721 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-894 625	-133 783
Årets resultat		-444 935	-735 842
Summa fritt eget kapital		-1 339 560	-869 625
Summa eget kapital		-592 751	-147 816
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 460 121	4 585 145
Summa långfristiga skulder		4 460 121	4 585 145
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		54 582	49 815
Leverantörsskulder		26 388	184 318
Skatteskulder		3 054	2 149
Övriga skulder		6 715	14 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	56 865	7 885
Summa kortfristiga skulder		147 604	258 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 014 974	4 696 138

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-444 935	-735 842
Avskrivningar	87 673	89 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	-357 262	-646 684
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-27 661	-4 202
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-111 205	-107 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-496 128	-758 471
Investeringsverksamheten		
Säkerhetsdörrar	-	-74 204
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-74 204
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-125 024	-125 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 024	-125 024
Årets kassaflöde	-621 152	-957 699
Likvida medel vid årets början	1 854 276	2 811 975
Likvida medel vid årets slut	1 233 124	1 854 276

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror lokal, garage och p-plats	35 650	38 400
Årsavgifter	662 172	662 172
Övrigt	28 080	
Summa	725 902	700 572

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Snöröjning/sandning		779
Trädgård	3 314	2 626
Summa	3 314	3 405

Reparationer

Löpande underhåll	316 075	914 221
Ny-, till- eller ombyggnad	248 300	
Summa	564 375	914 221

Taxebundna kostnader

El	22 743	23 982
Värme	151 197	137 827
Vatten	42 283	35 004
Sophämtning/renhållning	24 102	25 042
Summa	240 325	221 855

Övriga driftskostnader

Försäkring	25 358	38 729
Försäkringsersättning		857
Kabel-tv	16 966	17 858
Förbrukningsmaterial		2 355
Övrigt	3 142	15 043
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	23 835	22 785
Summa	69 301	97 627

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	877 315	1 237 108
-------------------------------	----------------	------------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	121	55
Telefonkostnader	8 175	6 559
Datakommunikation	37 124	
Portokostnader	285	352
Förvaltningskostnader	22 068	19 955
Bankkostnader	1 606	1 659
Summa	69 379	28 580

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 457 882	4 457 882
	4 457 882	4 457 882
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 621 041	-1 531 883
-Årets avskrivning enligt plan	-87 674	-89 158
	-1 708 715	-1 621 041
Redovisat värde vid årets slut	2 749 167	2 836 841
Taxeringsvärde byggnader:	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark:	4 608 000	4 608 000
	13 008 000	13 008 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	125 024	125 024
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	500 096	500 096
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 835 001	3 960 025
	4 460 121	4 585 145

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Bundet till
Stadshypotek 345024	68 119	1,48	2025-09-01
Stadshypotek 353367	172 696	3,05	2025-04-30
Stadshypotek 343358	210 000	1,55	2024-04-30
Stadshypotek 359945	546 000	5,19	2028-09-30
Stadshypotek 355593	546 000	4,30	2024-10-30
Stadshypotek 350651	529 806	1,68	2026-12-01
Stadshypotek 359488	2 387 500	5,26	2025-09-01
	4 460 121		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	28 354	7 762
Upplupna kostnader	28 511	123
	56 865	7 885

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

4 761 000

4 761 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Delar av fasaden behöver lagas.

Målning och renovering av trappfönster.

Stuprören planeras att målas.

Underskrifter

Eskilstuna 2024- 06-16



Joseph Milberg



Karl Syrén

Hawraz Kamari



Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14



Leif Ackerstig
Revisor



Cecilia Rahbek Nöhr
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen De 18 upa, org.nr. 718000-0544

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

Vi 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 vi ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknade.

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

Vi tillstyrker att:

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

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 14/6 2024


Leif Ackerstig
Revisor


Cecilia Rahbek Nöhr
Revisor