

Årsredovisning 2023

Brf Tunafors

i Eskilstuna





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tunafors i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769625-9295 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eskilstuna Forsen 2	2013-02-21	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
77	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 797
1	lokaler (hyresrätt)	88
16	garageplatser	0
47	p-platser	0
Totalt 141 objekt		6 885

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 15 st 2 rok, 33 st 3 rok, 12 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Larsson	Ordförande	2023-05-11	
Lisbeth Sjöberg	Ledamot	2023-05-11	
Carin Stålhane	Ledamot	2021-09-02	2023-05-11
Hans Rosén	Ledamot	2023-05-11	
Mats Bengtsson	Ledamot	2021-09-02	
Ingemar Kallas	Ledamot	2021-09-02	
Jonas Billing	Ledamot	2023-05-11	
Erica Roine	Ledamot	2023-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Larsson, Lisbet Sjöberg, Hans Rosén och Jonas Billing.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening enl ovan.

Revisorer har varit: Thomas Rulander med Ingvar Hansson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Christer Sjöberg (sammanställande), Gunilla Ternert samt Ingvar Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 32 medlemmar varav 29 röstberättigade, 2 genom ombud.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhåll och investering

Förutom nedanstående investeringar har underhåll genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Övrig föreningsinformation

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden och har under året mejlat 6 informationsblad som berättar om arbeten och projekt i föreningen. Dessa finns också att läsa på föreningens hemsida <http://tunafors.bostadsratterna.se/>. Styrelsen skickar också löpande ut kortare information om enskilda händelser/aktiviteter på mejl till medlemmarna.

Föreningens lån är oförändrade och har amorterats enligt stadgarna.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har en robust finansiering och god ekonomi. Pga återuppbyggnaden av en skorsten har kassaflödet i år varit negativt men styrelsen ser åter ett positivt kassaflöde för 2024 och lämnar därför avgiften oförändrad. Under 2024 skall två lån villkorsändras och beroende på utfallet kan avgiften eventuellt komma att höjas från 2025. Avgifter för el och vatten lämnas också oförändrade, dock kan avgiften för el komma att förändras under året då föreningen numera har ett rörligt elavtal. Styrelsen följer prisutvecklingen månad för månad och informerar i god tid om det blir någon ändring.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Byggnation av uterum för restaurangen
2017	Anläggning av 6 nya parkeringsplatser
2018	OVK besiktning
2019	Investering i 12 laddboxar för elbilar
2020	Uppförande av staket vid parkeringar
2020	Anläggning av farthinder
2020	Installation av kylrum i restaurangen
2020	Belysning cykelförråd och brevlådor
2020	Demontering av q-märkt skorsten
2021	Investering i 8 laddboxar för elbilar
2021	Investering i dörrautomatik i trapphusens ytterdörrar och miljörum
2021	OVK besiktning
2022	Byte av samtliga armaturer i gemensamma utrymmen inom- och utomhus till LED
2023	Montering av väghinder i form av pollare i vägbanan
2023	Återuppförande av skorsten
2023	Installation av värmare i restaurangen

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

Föreningen följer sin 50-åriga underhållsplan.

Årtal	Ändamål
2024	Se underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	* 2020	2019
Sparande, kr/kvm	280	90	157	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 728	4 761	4 794	4 818	5 564
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 785	4 819	4 852	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	203	212	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	580	580	580	589	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	816	658	658	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 520	4 515	4 515	4 927	5 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 474	-957	-843	-173	171
Soliditet, %	84	84	84	84	82

**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, Räntekänslighet, Energikostnad, Totala intäkter och Nettoomsättning. För 2021 och bakåt har nyckeltalen Skuldsättning bostadsrättsyta och Årsavgifter/totala intäkter inte räknats ut. Nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm har beräknats på andra grunder från 2021 och bakåt.*

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	149 380 000	0	0	149 380 000
Upplåtelseavgifter, kr	28 880 000	0	0	28 880 000
Underhållsfond, kr	1 467 944	0	469 969	1 937 913
S:a bundet eget kapital, kr	179 727 944	0	469 969	180 197 913
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 273 501	-957 228	-264 226	-2 700 698
Årets resultat, kr	-957 228	957 228	-1 473 602	-1 473 602
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 230 729	0	-1 737 828	-4 174 300
S:a eget kapital, kr	177 497 215	0	-1 267 859	176 023 613

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 700 698
Årets resultat, kr	-1 473 602
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 174 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 109 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 856 401
Balanseras i ny räkning, kr	-3 426 899

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 535 391	4 520 333
Övriga rörelseintäkter	3	1 090 268	10 218
Summa rörelseintäkter		5 613 059	4 530 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 920 506	-3 311 657
Övriga externa kostnader	5	-306 547	-336 227
Personalkostnader och arvoden	6	-124 029	-113 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 530 402	-1 516 902
Summa rörelsekostnader		-6 881 484	-5 278 579
Rörelseresultat		-1 268 425	-748 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 925	21 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 102	-231 016
Summa finansiella poster		-205 177	-209 200
Resultat efter finansiella poster		-1 473 602	-957 228
Årets resultat		-1 473 602	-957 228

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	207 366 029	208 178 186
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	105 910	122 055
Markanläggning	9	107 996	124 141
Summa materiella anläggningstillgångar		207 423 277	208 424 383
Summa anläggningstillgångar		207 423 277	208 424 383
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 031	10 347
Övriga fordringar	10	1 223 291	1 029 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 774	56 454
Summa kortfristiga fordringar		1 303 096	1 096 595
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 303 096	3 096 595
SUMMA TILLGÅNGAR		209 726 373	211 520 978

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 380 000	149 380 000
Upplåtelseavgifter		28 880 000	28 880 000
Fond för yttre underhåll		1 937 913	1 467 944
Summa bundet eget kapital		180 197 913	179 727 944
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 700 698	-1 273 501
Årets resultat		-1 473 602	-957 228
Summa fritt eget kapital		-4 174 300	-2 230 729
Summa eget kapital		176 023 613	177 497 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	12 106 560	32 526 640
Summa långfristiga skulder		12 106 560	32 526 640
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	20 420 080	227 828
Leverantörsskulder		285 867	433 162
Aktuella skatteskulder		20 726	18 816
Övriga skulder	16	102 286	106 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	767 241	710 477
Summa kortfristiga skulder		21 596 200	1 497 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 726 373	211 520 978

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 473 602	-957 228
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 530 402	1 516 902
Resultat efter finansiella poster		56 800	559 674
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 684	4 592
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 433	-16 717
Förändring av leverantörsskulder		-147 295	200 594
Förändring av kortfristiga skulder		54 120	41 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-61 492	789 905
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-529 296	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-529 296	0
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-227 828	-227 828
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-227 828	-227 828
Årets kassaflöde		-818 616	562 077
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 029 782	2 467 704
Likvida medel vid årets slut		2 211 166	3 029 781

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 111 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	3 605 364	3 605 364
Hyror	545 708	536 948
Hysesbortfall	-300	0
Intäkter konsumtionsavgift	338 408	341 241
Övriga intäkter	38 611	36 780
Summa nettoomsättning	4 535 391	4 514 733

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	945	10 218
Övriga ersättningar och intäkter	2 523	
Ersättning från PEAB (Skorsten)	960 000	
Ersättning från Kommunstyrelsen (Skorsten)	114 200	
Summa övriga rörelseintäkter	1 090 268	10 218

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	40 649	11 968
Löpande underhåll	354 223	738 597
Underhåll enligt plan (restaurering skorsten 1 759 095 kr)	1 856 401	91 031
Elavgifter	496 396	460 769
Uppvärmningsavgifter	848 517	777 182
Vatten och avlopp	153 302	158 206
Sophämtning	148 427	152 412
Försäkringar	65 676	69 541
Kabel-TV/bredband	206 935	206 533
Fastighetsskötsel	739 672	634 798
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	10 069	10 320
Övriga kostnader	240	299
Summa driftskostnader	4 920 507	3 311 656

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Konstaterade förluster	28	0
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	88 831	85 705
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 631	0
Övriga förvaltningskostnader	800	925
Konsultarvoden	3 174	0
Möteskostnader	751	655
Överlåtelseavgift	6 563	4 812
Pantförskrivningsavgift	4 683	8 202
Kreditupplysning	698	1 617
Kontorsmaterial och trycksaker	2 365	1 439
Avtal vicevärdsuppdrag	189 422	110 851
Övriga externa kostnader	7 166	121 859
Inkassokostnader	435	160
Summa övriga externa kostnader	306 547	336 225

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Arvode styrelse	105 000	99 600
Arvode föreningsvald revisor	8 000	8 000
Sociala avgifter	11 029	6 193
Summa personalkostnader och arvoden	124 029	113 793

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2134.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2015.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	165 299 974	165 299 974
Ingående anskaffningsvärde mark	53 300 000	53 300 000
Omklassificeringar		-159 304
Årets investeringar (Pollare och värmare)	529 296	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 129 270	218 440 670
Ingående avskrivningar	-10 262 484	-8 796 890
Omklassificeringar		19 232
Årets avskrivningar	-1 500 757	-1 484 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 763 241	-10 262 484
Utgående redovisat värde	207 366 029	208 178 186
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	932 000	932 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	100 000	100 000
Totalt taxeringsvärde	146 032 000	146 032 000

Fastighetsbeteckning: Eskilstuna Forsen 2.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 455	161 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 455	161 455
Ingående avskrivningar enligt plan	-39 401	-23 255
Årets avskrivning enligt plan	-16 146	-16 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 547	-39 401
Utgående redovisat värde	105 908	122 054

Not 9 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 304	
Omklassificeringar		159 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 304	159 304
Ingående avskrivningar	-35 162	0
Omklassificeringar		-19 232
Årets avskrivningar	-16 146	-15 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 308	-35 162
Utgående redovisat värde	107 996	124 142

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 125	12
Avräkningskonto HSB	1 211 166	1 029 782
Summa övriga fordringar	1 223 291	1 029 794

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 774	56 454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 774	56 454

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering HSB 12-månader	1 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	2 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	7 748 504	7 787 836
Stadshypotek AB	0,50	2024-10-30	12 546 768	12 610 456
Stadshypotek AB	1,05	2025-10-30	12 231 368	12 356 176
			32 526 640	32 754 468
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 295 272	-0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-227 828	-227 828
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 003 540	32 526 640

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	911 312
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 387 500

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	38 600 000	38 600 000
Summa ställda säkerheter	38 600 000	38 600 000

Not 15 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)	20 420 080	227 828
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	20 420 080	227 828

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	102 286	106 840
Summa övriga kortfristiga skulder	102 286	106 840

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	137 800
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	-35 000	-23 660
Upplupna räntekostnader	27 615	27 811
Förutbetalda hyror och avgifter	327 190	336 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	447 436	228 707
Avtalsplacerade betalningar	0	3 554
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	767 241	710 477

Eskilstuna 2024-

Stefan Larsson

Mats Bengtsson

Jonas Billing

Lisbet Edberg Sjöberg

Ingemar Kallas

Erica Roine

Hans Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Ingvar Hansson
Av föreningen vald revisor

Thomas Rulander
Av föreningen vald revisor

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.