

Årsredovisning för
Brf Traversen nr 18, Eskilstuna
718000-0999

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Traversen nr 18, Eskilstuna, 718000-0999 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lokaler och garage, som hyrs med speciella avtal, ingår inte i respektive utnyttjares bostadsrätt och kan inte överlåtas.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Taxen 2 och Traversen 18. Föreningens fastighet består av 2 huskroppar med 20 resp. 18 lägenheter, totalt 38 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 2512 resp. 1855 kvm. Lokalerna omfattar 140 resp. 16 kvm. Marken är på 2945 resp. 2112 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök
11 st 5 rum och kök
samt 2 lokaler och 3 garage

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppförsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnader har nybyggnadsår och värdeår 1961.

Föreningen har genomfört det mesta av den upprättade underhållsplanen. Det som återstår är eventuell relining / stambyte inom kanske 5-10 år.

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gunilla Grelson
Maria Hind Alias
Stig Nimborg
Gunilla Skau
Giang Truong
Anders Weston
Åsa Kullgren
Basel Manglo

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Revisor: Göran Sundqvist

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Vakant

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
Gunilla Grelsson,
Stig Nimborg,
Gunilla Skau

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året med totalt 52 500 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023

- Energideklaration genomförd.
- Åtgärdat skyddsrummet efter åtgärdslista från det kontrollerande företaget Presto.
- Utbyte och reparation av takfläktar efter genomgången besiktning.
- Sotning och kontroll av öppna spisar.
- Börjat på målning i tvättstugor.
- Iordningställt nya sopstationer, med nya kärl, plus plattläggning vid radhuset för dessa.
- Fällt en tall vid parkeringen vid Wallingatan 23.
- Ansökt om och erhållit elstöd.
- Inhandlat ny torktumlare till tvättstugan på Runebergsgatan 2-4 inklusive ny elinstallation.
- Efter krav från EEM har pannrummet på Wallingatan 23 och Runebergsgatan 4 sanerats från asbest. Detta för att byte av fjärrvärmemätare ska kunna ske.
- Vi har åtgärdat två större vattenskador, en på Wallingatan 11 och en i radhuset.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 38

.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58.

Under räkenskapsåret har 2 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas inte överlåtelseavgift ut.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Årets resultat
Belopp vid årets början	532 710	105 000	1 301 434	-327 091
<i>Disponeras enl årsstämmobeslut</i>				
Omf av föreg. års res.			-327 091	327 091
Årets resultat				-389 356
Belopp vid årets slut	532 710	105 000	974 343	-389 356

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 094	2 044	2 024	2 040
Resultat efter finansiella poster	-389	-327	-417	340
Soliditet, %	18	23	26	-
Sparande per kr/kvm	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm	469	458	458	458
Energikostnad kr/kvm	211	195	-	-
Räntekostnad kr/kvm	33	22	17	19
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	1 123	1 144	1 170	-
Skuldkvot	2,34	2,44	2,52	-
Räntekänslighet	2,34	2,44	2,52	-
Årsavgifts andel av tot rörelseint (%)	96,6	97,8	-	-

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 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 ju 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 eventuellt behöva höja årsavgifterna.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
yttre underhållsfond	974 343
årets resultat	-389 356
Summa balanserat resultat	584 987
disponeras för	
underhållsfond	147 744
balanseras i ny räkning	437 243
Att i ny räkning överförs	584 987

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

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			
Nettoomsättning	1	2 094 000	2 043 672
Övriga rörelseintäkter		168 415	1 560
Summa rörelseintäkter		2 262 415	2 045 232
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 258 011	-2 015 175
Personalkostnader		-66 807	-59 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-196 182	-196 182
Summa rörelsekostnader		-2 521 000	-2 271 134
Rörelseresultat		-258 585	-225 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 891	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 662	-101 220
Summa finansiella poster		-130 771	-101 189
Resultat efter finansiella poster		-389 356	-327 091
Resultat före skatt		-389 356	-327 091
Årets resultat		-389 356	-327 091

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	5 670 890	5 867 072
Summa materiella anläggningstillgångar		5 670 890	5 867 072
Summa anläggningstillgångar		5 670 890	5 867 072
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		5 960	-
Övriga insatser		2 800	2 800
Övriga fordringar		22 715	81 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 080	-
Summa kortfristiga fordringar		164 555	84 609
Kassa och bank			
Kassa och bank		843 302	1 038 714
Summa kassa och bank		843 302	1 038 714
Summa omsättningstillgångar		1 007 857	1 123 323
SUMMA TILLGÅNGAR		6 678 747	6 990 395

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		532 710	532 710
Upplåtelseavgifter		105 000	105 000
Fond för yttre underhåll		974 343	1 301 434
Summa bundet eget kapital		1 612 053	1 939 144
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-389 356	-327 091
Summa fritt eget kapital		-389 356	-327 091
Summa eget kapital		1 222 697	1 612 053
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		-	720
Summa avsättningar		-	720
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 903 450	4 996 650
Summa långfristiga skulder		4 903 450	4 996 650
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda hyror		125 457	176 003
Leverantörsskulder		295 084	194 953
Skatteskulder		7 099	7 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	124 960	2 917
Summa kortfristiga skulder		552 600	380 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 678 747	6 990 395

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-389 356	-327 091
Avskrivningar	196 182	196 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-193 174	-130 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-79 946	-52 151
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	170 908	40 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-102 212	-142 078
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		
Amortering av låneskulder	-93 200	-112 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-195 412	-254 678
Årets kassaflöde	-195 412	-254 678
Likvida medel vid årets början	1 038 714	1 293 392
Likvida medel vid årets slut	843 302	1 038 714

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
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Hyror lokal, garage och p-plats	44 976	43 032
Årsavgifter	2 049 024	2 000 640
Summa	2 094 000	2 043 672

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	105 686	114 751
Snöröjning/sandning		8 938
Städning entreprenad	36 300	39 800
Sotning	16 236	
OVK / Energideklaration	23 000	35 875
Summa	181 222	199 364

Reparationer

Avtalsbundet	6 744	
Vatten	197 460	32 660
Värme	5 616	5 630
Ventilation	41 489	8 939
Elanläggning	25 211	65 306
Invändigt	82 699	36 994
Tvättstuga	35 325	116 700
Klottersanering	6 744	
Utvändigt	1 638	110 156
Övrigt	6 887	52 841
Trädgård	77 622	68 683
Lokaler, värme		2 162
Lokaler, ventilation		96 250
Ny-, till- eller ombyggnad	9 844	
Summa	497 279	596 321

Taxebundna kostnader

El	109 142	110 397
Värme	656 060	609 269
Vatten	154 793	131 913
Sophämtning/renhållning	75 023	69 221
Summa	995 018	920 800

Övriga driftskostnader

Försäkring	78 580	81 342
Självrisk	280 908	
Försäkringsersättning	-142 050	
Kabel-tv	39 980	36 380
Förbrukningsmaterial	184	1 550
Övrigt	11 834	2 003
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	62 862	60 201
Summa	332 298	181 476

TOTALA DRIFTSKOSTNADER **2 283 173** **1 898 488**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	2 150	1 699
Datakommunikation	68 508	63 425
Portokostnader	420	602
Förvaltningskostnader	51 812	46 788
Bankkostnader	1 974	2 748
Förenings o medlemsavgift	5 510	5 430
Summa	130 374	120 692

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 809 098	9 809 098
	9 809 098	9 809 098
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 942 026	-3 745 844
-Årets avskrivning enligt plan	-196 182	-196 182
	-4 138 208	-3 942 026
Redovisat värde vid årets slut	5 670 890	5 867 072
Taxeringsvärde byggnader:	34 097 000	34 097 000
Taxeringsvärde mark:	15 151 000	15 151 000
	49 248 000	49 248 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	112 600	93 200
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	450 400	450 400
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 340 450	4 453 050
	4 903 450	4 996 650

Banklån	Belopp 2023-12-31	Ränta %	Bundet till
Stadshypotek 345318	1 707 200	5,50	Var 3:e månad
Stadshypotek 340142	1 760 000	5,50	Var 3:e månad
Stadshypotek 349567	460 000	1,31	2024-09-30
Stadshypotek 352245	345 000	1,92	2025-03-01
Stadshypotek 349566	465 000	1,56	2026-09-30
Stadshypotek 351628	166 250	1,90	2027-01-30
	4 903 450		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	2 740	2 780
Upplupna kostnader	122 220	137
	124 960	2 917

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	7 000 000	7 000 000
--	-----------	-----------

Eventalförpliktelser

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

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2024 kommer isolering av rör efter asbestsanering att utföras. Det är ett krav från EEM.

Underskrifter

Eskilstuna 2024- -

Gunilla Grelson

Maria Hind Alias

Stig Nimborg

Gunilla Skau

Giang Truong

Anders Weston

Min revisionsberättelse har lämnats den

Göran Sundqvist
Revisor