

Årsredovisning för  
**Brf Nystfoten nr 12**  
718000-0254

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nystfoten nr 12, 718000-0254 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. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1956-11-22 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2016-06-22.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningen äger fastigheten Nystfoten 12 i Eskilstuna. Fastigheten består av totalt 19 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt och med en yta av 1 755 kvm. Fastigheten har även 2 lokaler med yta av 116 kvm, upplåtna med hyresrätt. Marken är på 145 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök  
8 st 3 rum och kök  
5 st 4 rum och kök  
4 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1957 och om/ tillbyggnadsår 2010.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras vid behov. Det finns en fond för yttre underhåll dit 0,3% av fastighetens taxeringsvärde ska bokas årligen.

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

##### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-04-28 haft följande sammansättning:

Lars-Ole Forsberg	Ledamot ordförande
Elisabeth Linder	Ledamot
Torsten Johansson	Ledamot
Stefan Krödel	Suppleant

**Revisor:** Malin Bark

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedvanligt underhåll har utförts vilket bland annat inneburit reparation av tvättmaskin, utbyte av utomhusarmaturer vid Strandgatan och utbyte av 5 armaturer i trapphusen.

### Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 19.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 25.

Under räkenskapsåret har inga överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	fond yttre underhåll	Årets resultat
Belopp vid årets början	162 900	230 000	476 472	355 200	38 023
Disposition enl årsstämmobeslut			-33 177	71 200	-38 023
Årets resultat					125 074
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>162 900</b>	<b>230 000</b>	<b>443 295</b>	<b>426 400</b>	<b>125 074</b>

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 000 942	861 700	861 580	861 775
Resultat efter finansiella poster	125 074	38 023	73 160	165 091
Soliditet, %	33	30	22	21
Sparande per kr/kvm	149	102	121	170
Årsavgift kr/kvm	467	423	423	423
Energikostnad kr/kvm	125	127	117	99
Räntekostnad kr/kvm	65	36	27	27
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	1 435	1 486	2 259	2 310
Skuldkvot, %	3	3	5	5
Räntekänslighet, %	3	4	6	6
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	81	86	86	86

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 beräkande 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 balansomsättning.

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.

*Sej*

*EL*

*J*

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	443 295
årets resultat	125 074
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>568 369</b>
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	71 200
balanseras i ny räkning	497 169
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>568 369</b>

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

SEJ

EL

g

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 000 942	861 700
Övriga rörelseintäkter		10 650	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 011 592</b>	<b>861 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-611 933	-602 043
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-153 574	-153 574
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-765 507</b>	<b>-755 617</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>246 085</b>	<b>106 083</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		754	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 765	-68 105
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 011</b>	<b>-68 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>125 074</b>	<b>38 023</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>125 074</b>	<b>38 023</b>

*SL*

*EL*

*g*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	3 712 275	3 854 655
Källsorteringshus		26 866	30 702
Takvärme och nödbelysning		22 079	29 437
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 761 220</b>	<b>3 914 794</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 761 220</b>	<b>3 914 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 128	-
Övriga fordringar		9 197	50 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 022	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 347</b>	<b>50 744</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		406 087	237 500
Redovisningsmedel		33 542	32 788
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>439 629</b>	<b>270 288</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>489 976</b>	<b>321 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 251 196</b>	<b>4 235 826</b>

*Stef*

*EL*

*Q*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemmarnas insatser		162 900	162 900
Upplåtelseavgifter		230 000	230 000
Fond yttre underhåll		426 400	355 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>819 300</b>	<b>748 100</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		443 295	476 472
Årets resultat		125 074	38 023
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>568 369</b>	<b>514 495</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 387 669</b>	<b>1 262 595</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	2 684 975	2 780 795
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 684 975</b>	<b>2 780 795</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		38 392	75 503
Leverantörsskulder		58 813	91 212
Skatteskulder		3 749	3 749
Övriga skulder		14 578	14 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	63 020	7 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>178 552</b>	<b>192 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 251 196</b>	<b>4 235 826</b>

*SLJ*

*EL*  
*8*

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	125 074	38 023
Avskrivningar	153 574	153 574
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>278 648</b>	<b>191 597</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-357	-38 992
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-13 884	57 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>264 407</b>	<b>209 989</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskuld	-95 820	-1 445 820
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-95 820</b>	<b>-1 445 820</b>
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>168 587</b>	<b>-1 235 831</b>
Likvida medel vid årets början	237 500	1 473 331
Likvida medel vid årets slut	406 087	237 500

*Sof*

*EL*

*8*



## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%
Takvärme och nödbelysning	6,67%
Källsorteringsanläggning	4%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hyror lokal, garage och p-plats	174 640	117 280
Årsavgifter	820 056	741 780
Övrigt	6 244	2 520
<b>Summa</b>	<b>1 000 940</b>	<b>861 580</b>

### Not 2 Driftskostnader

<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Snöröjning/sandning	34 861	11 250
Städning entreprenad	49 216	54 000
<b>Summa</b>	<b>84 077</b>	<b>65 250</b>

### Reparationer

Avtalsbundet		1 665
Vatten	1 368	
Värme		1 746
Hiss	10 779	19 689
Tvättstuga	2 500	63 055
Klottersanering		1 665
Utvändigt	17 847	4 719
Övrigt	8 802	1 259
Trädgård	149	
<b>Summa</b>	<b>41 445</b>	<b>93 798</b>

### Taxebundna kostnader

Ei	45 638	67 867
Värme	139 514	126 051
Vatten	49 594	43 286
Sophämtning/renhållning	33 384	34 658
<b>Summa</b>	<b>268 130</b>	<b>271 862</b>

*Signaturer*

<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	30 263	39 474
Kabel-tv	35 630	32 974
Förbrukningsmaterial	715	1 023
Övrigt	73 792	24 606
Fastighetskatt/Kommunal fastighetsavgift	35 791	34 461
<b>Summa</b>	<b>176 191</b>	<b>132 538</b>
<b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>569 843</b>	<b>561 783</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	1 454	1 406
Telefonkostnader	9 236	6 648
Portokostnader	60	618
Förvaltningskostnader	27 048	24 456
Bankkostnader	2 014	2 572
Förenings o medlemsavgift	2 278	4 560
<b>Summa</b>	<b>42 090</b>	<b>40 260</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	7 118 819	7 118 819
	7 118 819	7 118 819
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-3 264 164	-3 121 784
-Årets avskrivning enligt plan	-142 380	-142 380
	-3 406 544	-3 264 164
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 712 275</b>	<b>3 854 655</b>
Taxeringsvärde byggnader:	15 386 000	15 386 000
Taxeringsvärde mark:	8 374 000	8 374 000
	<b>23 760 000</b>	<b>23 760 000</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	95 820	95 820
Förfallotidpunkt, 2-5 år efter balansdagen	383 280	382 280
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 205 875	2 302 695
	<b>2 684 975</b>	<b>2 780 795</b>

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek 769614	1 184 975	5,49%	Konv. var 3:e månad
Stadshypotek 856424	1 500 000	4,99%	2024-03-30
	<b>2 684 975</b>		

Sy EL  
J

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	9 114	7 394
Upplupna kostnader	53 906	
	<u>63 020</u>	<u>7 394</u>

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Nystfoten 12

4 983 000      4 983 000

### Eventalförpliktelser

Inga      Inga

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Låsbyte i fastigheten planeras under 2024.

## Underskrifter

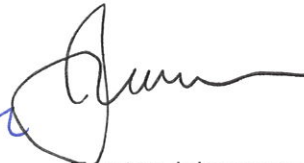
Eskilstuna 2024- -



Lars-Ole Forsberg



Elisabeth Linder



Torsten Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-06



Malin Bark

## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

\*\*\*\*\*

**För Bostadsrättsförening Nystfoten 12, org.nr. 718000-0254**

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 via stickprov.

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

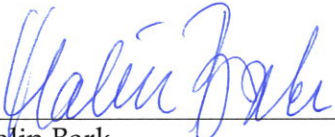
Jag tillstyrker att:

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 6 / 4 2024**

  
\_\_\_\_\_  
Malin Bark