

# Årsredovisning 2023

## Brf Årby nr 3

718000-0395



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Årby nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-07 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>
<u>Navigatören 4</u>	<u>Eskilstuna</u>

Tomtravtsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Eskilstuna kommun. Nuvarande avtal löper till och med 2033-06-30.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964. Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 5 502 kvm. Dessutom finns 1 stycken lokal som disponeras som styrelserum och 5 stycken garage samt 37 stycken parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök  
37 st 2 rum och kök  
37 st 3 rum och kök  
3 st 4 rum och kök

#### Styrelsens sammansättning

Håkan Thuresson	Ordförande
Stig Fröjdfeldt	Styrelseledamot
Bertil Rosengren	Styrelseledamot
Arja Trailovic	Styrelseledamot
Birgitta Eskman	Suppleant
Emanuel Sundaranathan	Suppleant

#### Valberedning

Bo Johansson, sammankallande och Ibrahim Zec

#### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna alternativt av styrelsen

#### Revisorer

Leena Aro Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Anläggning av ny parkering 9 st platser, nytt staket och injustering av luftflöde Fristadsgatan 8 A, C och D
- 2022** ● Inköp och installation av 1 st tvättmaskin, installation av undertrycksförgasare och byte av 2 st cirkulationspumpar.
- 2021** ● Utbyte av 2 stycken tvättmaskiner
- 2020** ● Utbyggnad RCO på fyra portar och utbyte av befintliga trapphusarmaturer till LED Fasadvättning och montering av nytt smidesstaket
- 2018** ● Omläggning av yttertak 2018-2019
- 2017** ● Installation av nytt elektriskt tvättstugebokningssystem
- 2016** ● Tillverkning och montering av nya entrédörrar  
Byte av frånluftfläktar och värmeväxlare
- 2015** ● Installation av tak på piskbalkonger
- 2014** ● Byte av ytterbelysning (led-lampor)
- 2013** ● Byte av 5 stycken garageportar
- 2011** ● Installation av frånluftvärmepump 2011-2012
- 2010** ● Stamreovering
- 2008** ● Mark- och gårdsarbeten

2005 ● Hiss- och balkongreovering

2004 ● Utbyte av tvättutrustning 2004, 2009 och 2012

Planerade underhåll

2024 ● Injustering av luftflöde Fristadsgatan 8 B

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	J&C Bygg och Fastighets AB
Lokalvård	Asteri Facility Solution AB
Snöröjning	Terra AB

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under år 2018.

OVK-besiktning har i enlighet med gällande regler skett 2014-10-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes efter styrelsebeslut med 2% fr.o.m 2023-02-01.

Styrelsen har även fattat beslut om att höja årsavgiften med 3% fr.o.m 2024-01-01.

Samtidigt har styrelsen fattat beslut om att avgiften för kabel-TV ingår i årsavgiften fr.o.m 2024-01-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 41 759 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 292 083 kronor. Dessutom har en ny parkering anlagts till en kostnad av 531 752 kronor, vilken har aktiverats som materiell anläggningstillgång. Reparationerna förutom parkering har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 93 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 103 964	3 037 058	2 983 201	2 938 546
Resultat efter fin. poster	156 649	509 366	505 285	70 765
Soliditet (%)	55	54	51	47
Yttre fond	2 151 963	1 901 963	1 651 963	1 401 963
Taxeringsvärde	67 146 000	67 146 000	50 141 000	50 141 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	544	535	524	522
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	96,8	96,6	96,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	642	666	690	714
Skuldsättning per kvm totalyta	642	666	690	714
Sparande per kvm totalyta	121	127	127	156
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	24	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	92	77	80	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	43	43	44
Energikostnad per kvm totalyta	162	142	147	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,45	1,45	1,50	1,70
Räntekänslighet (%)	1,18	1,25	1,32	1,37

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	517 873	-	-	517 873
Fond, yttre underhåll	1 901 963	-	250 000	2 151 963
Balanserat resultat	2 124 100	509 366	-250 000	2 383 467
Årets resultat	509 366	-509 366	156 649	156 649
<b>Eget kapital</b>	<b>5 053 303</b>	<b>0</b>	<b>156 649</b>	<b>5 209 952</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 383 467
Årets resultat	156 649
<b>Totalt</b>	<b>2 540 116</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-292 083
Balanseras i ny räkning	2 582 199
	<b>2 540 116</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 103 964	3 037 058
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 415
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 103 964</b>	<b>3 039 473</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 386 141	-2 034 270
Övriga externa kostnader	9	-214 197	-172 000
Personalkostnader	10	-81 895	-78 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 392	-190 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 899 624</b>	<b>-2 476 031</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>204 340</b>	<b>563 442</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 947	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-52 638	-54 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 691</b>	<b>-54 076</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>156 649</b>	<b>509 366</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>156 649</b>	<b>509 366</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	3 527 034	3 697 206
Markanläggningar	13	587 651	103 119
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 114 685</b>	<b>3 800 325</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	325 000	325 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>325 000</b>	<b>325 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 439 685</b>	<b>4 125 325</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		41 959	3 131
Övriga fordringar	15	10 152	11 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	264 494	231 215
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>316 605</b>	<b>245 587</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 737 858	4 916 117
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 737 858</b>	<b>4 916 117</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 054 463</b>	<b>5 161 704</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 494 148</b>	<b>9 287 029</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		517 873	517 873
Fond för yttre underhåll		2 151 963	1 901 963
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 669 836</b>	<b>2 419 836</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 383 467	2 124 100
Årets resultat		156 649	509 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 540 116</b>	<b>2 633 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 209 952</b>	<b>5 053 303</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	3 399 876	3 531 876
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 399 876</b>	<b>3 531 876</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		132 000	132 000
Leverantörsskulder		109 020	106 775
Skatteskulder		16 352	11 594
Övriga kortfristiga skulder		91 428	91 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	535 520	360 053
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>884 320</b>	<b>701 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 494 148</b>	<b>9 287 029</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	204 340	563 442
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	217 392	190 800
	<b>421 732</b>	<b>754 242</b>
Erhållen ränta	4 947	10
Erlagd ränta	-52 768	-54 222
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>373 911</b>	<b>700 030</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 018	-1 117
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	182 600	766
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>485 493</b>	<b>699 679</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-531 752	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-531 752</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-132 000	-132 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-132 000</b>	<b>-132 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-178 259</b>	<b>567 679</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 916 117</b>	<b>4 348 438</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 737 858</b>	<b>4 916 117</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Årby nr 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år
Om- och tillbyggnad före år 2014	10-30 år
Markanläggningar	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För lokaldelen beskattas fastigheten med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 161 741 (1 161 741) kronor.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 957 260	2 903 844
Hysesintäkter garage	18 000	18 300
Hysesintäkter, p-platser	65 060	52 630
Övriga intäkter	4 800	4 800
Intäkter kabel-TV	38 400	38 400
Pantförskrivningsavgift	3 150	5 796
Överlåtelseavgift	9 191	13 288
Andrahandsuthyrning	8 103	0
<b>Summa</b>	<b>3 103 964</b>	<b>3 037 058</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Försäkringsersättning	0	2 415
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 415</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	140 328	126 646
Städning	44 365	40 281
Besiktning och service	62 772	61 464
Yttre skötsel	111 369	34 491
<b>Summa</b>	<b>358 833</b>	<b>262 882</b>

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	41 759	228 945
<b>Summa</b>	<b>41 759</b>	<b>228 945</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	292 083	0
<b>Summa</b>	<b>292 083</b>	<b>0</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	132 408	122 277
Uppvärmning	504 069	421 331
Vatten	256 767	239 118
Sophämtning	117 896	118 721
<b>Summa</b>	<b>1 011 140</b>	<b>901 447</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	104 238	99 169
Självrisker	2 415	30 117
Tomträttsavgälder	280 604	235 656
Kabel-TV	166 488	153 074
Fastighetsskatt	128 580	122 980
<b>Summa</b>	<b>682 325</b>	<b>640 996</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	15 479	17 089
Förbrukningsmaterial	51 176	20 302
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Ekonomisk förvaltning	100 368	95 000
Överlåtelsekostnad	9 191	13 288
Pantsättningskostnad	3 150	5 796
Övriga externa tjänster	30 833	16 525
<b>Summa</b>	<b>214 197</b>	<b>172 000</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	11 895	8 961
<b>Summa</b>	<b>81 895</b>	<b>78 961</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	52 188	54 086
Övriga räntekostnader	450	0
<b>Summa</b>	<b>52 638</b>	<b>54 086</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 274 058	12 274 058
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 274 058</b>	<b>12 274 058</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 576 852	-8 406 680
Årets avskrivning	-170 172	-170 172
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 747 024</b>	<b>-8 576 852</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 527 034</b>	<b>3 697 206</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>625 000</i>	<i>625 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 063 000	45 063 000
Taxeringsvärde mark	22 083 000	22 083 000
<b>Summa</b>	<b>67 146 000</b>	<b>67 146 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	412 500	412 500
Årets inköp	531 752	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>944 252</b>	<b>412 500</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-309 381	-288 753
Årets avskrivning	-47 220	-20 628
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-356 601</b>	<b>-309 381</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>587 651</b>	<b>103 119</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	325 000	325 000
<b>Summa</b>	<b>325 000</b>	<b>325 000</b>

Handelsbankens fonder Multi Asset 25  
Antal 2 305 stycken  
Marknadsvärde 401 024 kronor.



NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 152	9 973
Övriga fordringar	0	1 268
<b>Summa</b>	<b>10 152</b>	<b>11 241</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 377	11 217
Försäkringspremier	102 680	94 765
Kabel-TV	42 984	41 227
Tomträtt	81 388	58 914
Förvaltning	26 065	25 092
<b>Summa</b>	<b>264 494</b>	<b>231 215</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,49 %	382 800	382 800
Stadshypotek AB	2026-03-30	1,46 %	1 311 076	1 363 076
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,43 %	1 838 000	1 918 000
<b>Summa</b>			<b>3 531 876</b>	<b>3 663 876</b>
Varav kortfristig del			132 000	132 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 871 876 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 924 100	5 924 100

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 981	0
Fastighetsskötsel	12 863	0
El	26 065	12 518
Uppvärmning	129 360	62 704
Utgiftsräntor	3 458	3 588
Vatten	45 055	19 884
Uppl kostn renhållningsavg	18 829	9 942
Förutbetalda avgifter/hyror	261 909	251 417
<b>Summa</b>	<b>535 520</b>	<b>360 053</b>

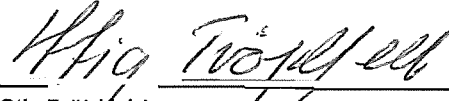
## Underskrifter

Eskilstuna, 2024-04-16

Ort och datum



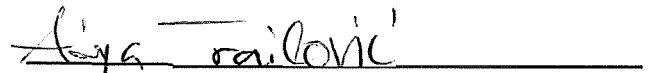
Håkan Thuresson  
Ordförande



Stig Fröjdfeldt  
Styrelseledamot



Bertil Rosengren  
Styrelseledamot



Arja Trailovic  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-12

Leena Aro      LEENA ARO

Leena Aro  
Revisor

# Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Årby nr 3

Efter granskning av räkenskaper och förvaltning av bostadsrättsföreningen Årby nr 3 avseende verksamhetsåret 2023 får jag avge följande revisionsberättelse

Jag har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens årsredovisning. Genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som ansetts erforderliga

I besiktning av föreningens fastighet har jag icke deltagit. Revisionen har icke givit anledning till anmärkning beträffande de till oss avlämnade revisionshandlingar, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller eljest bekräftande förvaltning

Jag tillstyrker att föreningsstämman.  
fastställer den årsredovisningen intagna, av oss påtecknande  
balansräkningen per 23-12-31

Beviljar: Styrelseledamöterna ansvarsfrihet för förvaltningen under den tid  
Revisionen omfattar

Beslutar: angående resultat i enligt med styrelsens förslag vilket infattar  
stadgeenligt fondering

Eskilstuna den .....12/4.....2024

*Leena Aro*  
.....  
LEENA ARO