

Årsredovisning för
Brf Kerstin 21
769604-4481
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Brf Kerstin 21, 769604-4481, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kerstin 21 i Västerås kommun med adress Kristinagatan 15B. Fastigheten består av ett flerfamiljshus och omfattar totalt 7 lägenheter. Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

2 st 2 r o k
2 st 3 r o k
3 st 4 r o k

Byggnadernas totalyta är 992 kvadratmeter, lägenhetsyta. Nybyggnadsår 2000, värdeår 2000.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde via Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har avtal med:
Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Kabel tv

MARK Fastighet Mälardalen AB
MARK Fastighet Mälardalen AB (uppsagt)
Com Hem



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Niclas Lundberg	Ledamot, Ordförande	2023
Christoffer Evers	Ledamot, Vice ordförande	2023
Mikael Pettersson Sjölund	Ledamot, Kassör	2023
Shiva Käck	Ledamot	2023
Maria Hising	Ledamot	2023
Per Larsson	Ledamot	2023
Maria Nordin	Ledamot	2023

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Linda Bröms Lekmannarevisor

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2022-05-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 4 protokollförda (25 april, 30 maj, 29 aug och 28 nov 2022) styrelsemöten och årsstämma 30 maj 2022. Några icke protokollförda möten (trapphusmöten) har hållits. Löpande frågor har underhand lösts i samförstånd mellan medlemmarna.

- Fastighets- och ekonomisk förvaltning sköts av MARK, Elektrodgatan 2A, 721 37 Västerås
- Städningen har sköts av MARK
- Budget avseende verksamhetsår 2023 har framtagits
- Resultatrapporteringen från 2022 och budget 2023 med ökade kostnader för främst ränta, fjärrvärme, el, vatten, avfallshantering.
- Styrelsen beslutade i nov att:
 1. Höja årsavgifterna med ca 23 %
 2. Säga upp avtalen gällande städ och fastighetsskötsel med MARK
 3. Städ sköts av de boende i föreningen
 4. Fastighetsskötsel kommer att ske vid gemensamma arbetsdagar
 5. Föreningens lån bundet på 1 år till räntan 3,75 % tom dec -23
- Underhållsplan, uppdateras av föreningen via MARK, fortsatt arbete med planen ska ske under 2023
- Plank har ersatt bef spalje mot uteplats utfördes i början av 2022
- OVK och Energideklaration har genomförts under januari / februari 2022
- Byte av tilluftsfilter bakom radiatorer samt byte av termostater till radiatorer utfördes i början av 2022
- Föreningsmedlemmarna har själva utfört en del mindre arbeten på fastigheten som ansetts nödvändiga åtgärder.

CK
SK

Föreningens ekonomi

Kassaflöde

	2022	2021
Vid årets början	359 255	361 966
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	597 267	591 890
Finansiella intäkter	1	-
	<u>597 268</u>	<u>591 890</u>
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-501 886	-509 467
Finansiell kostnader	-93 517	-42 306
Minskning av kortfristiga skulder	-50 984	-41 386
Ökning av kortfristiga fordringar	-891	-1 442
	<u>-647 278</u>	<u>-594 601</u>
Likvida medel vid årets slut	309 245	359 255
Årets förändring av likvida medel	-50 010	-2 711

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 7 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 12.

Under räkenskapsåret har 0 st bostadsrätter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	567	567	540
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	5 992	6 057	6 122
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	130	146	119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	26	22
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	25
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	94	43	63
Nettoomsättning, tkr	562	562	536
Resultat efter finansiella poster, tkr	-89	-51	-16
Soliditet, %	60	60	61

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 300 000			8 300 000
Dispositionsfond	150 000			150 000
Fond för yttre underhåll	438 403	44 120	-37 156	431 439
Summa bundet eget kapital	8 888 403			8 881 439
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	168 027	-6 964	-50 506	225 497
Årets resultat	-88 757	-88 757	50 506	-50 506
Summa fritt eget kapital	79 270			174 991
Summa eget kapital	8 967 673			9 056 430

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-88 757
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	174 991
Reservering 2022 till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 120
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt stämmobeslut 2022	37 156
Summa balanserat resultat	79 270
Styrelsen föreslår att medlen disponeras: ianspråktagande av fond för yttre underhåll	45 251
Att i ny räkning överförs	124 521

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'CE' and a downward arrow.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	562 464	562 466
Övriga rörelseintäkter		34 803	29 424
		597 267	591 890
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-464 903	-449 898
Övriga externa kostnader	3	-36 984	-59 569
Avskrivningar	4	-90 622	-90 623
		-592 508	-600 090
RÖRELSERESULTAT		4 759	-8 200
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1	-
Räntekostnader		-93 517	-42 306
		-93 516	-42 306
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 757	-50 506
ÅRETS RESULTAT		-88 757	-50 506

sh
↓
CF

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 692 819	14 783 441
		<u>14 692 819</u>	<u>14 783 441</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 692 819</u>	<u>14 783 441</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 507	34 597
		<u>35 527</u>	<u>34 636</u>
Kassa och bank		<u>309 245</u>	<u>359 255</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>344 772</u>	<u>393 891</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 037 591</u>	<u>15 177 332</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 300 000	8 300 000
Dispositionsfond		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	7	438 403	431 439
		<u>8 888 403</u>	<u>8 881 439</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		168 027	225 497
Årets resultat		-88 757	-50 506
		<u>79 270</u>	<u>174 991</u>
Summa eget kapital		<u>8 967 673</u>	<u>9 056 430</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>-</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 944 542	6 008 912
Leverantörsskulder		34 513	54 120
Skatteskulder		10 633	10 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	80 230	47 657
		<u>6 069 918</u>	<u>6 120 902</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 037 591</u>	<u>15 177 332</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	158 år	158 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2022	2021
Årsavgifter	562 464	562 466
Summa	562 464	562 466

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel entreprenad	51 328	50 960
Fastighetsskötsel enligt beställning	4 563	2 950
Snöröjning / sandning	38 096	28 901
Städning entreprenad	22 803	21 843
Gård		11 000
Förbrukningsmaterial		219
Summa	116 790	115 873

Reparationer

Fastighetsförbättringar	31 250	
Gemensamma lokaler		6 371
Lås		1 513
VVS		14 541
Värmeanläggning/undercentral	9 663	
Huskropp utvändigt		756
Fasad		7 511
Vattenskada		3 520
Summa	40 913	34 212

Periodiskt underhåll

	2022	2021
Lås		11 250
Värmeanläggning/undercentral	34 251	
Ventilation	6 000	

Mark/gård/utemiljö		25 906
Övrigt	5 000	
Summa	45 251	37 156

Taxebundna kostnader	2022	2021
El	37 731	26 190
Värme	128 849	144 467
Vatten	30 677	31 042
Sophämtning/renhållning	29 548	28 949
Summa	226 805	230 648

Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 233	13 413
Kabel-tv	10 278	9 812
Summa	24 511	23 225

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	10 633	10 213
Ändrad taxering	-	1 429
Summa	10 633	11 642

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	464 903	449 898
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Tele- och datakommunikation	-	108
Föreningskostnader	1 058	
Förvaltningskostnader	30 048	29 400
Förvaltningskostnader, övriga	2 500	4 875
Administration	424	2 281
Konsultarvoden		19 375
Bankkostnader	2 954	2 376
Övriga externa tjänster		1 370
Summa	36 984	59 785

Not 4

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

Summa

	2022	2021
	90 622	90 623
	<u>90 622</u>	<u>90 623</u>

Not 5

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

	2022-12-31	2021-12-31
	16 694 878	16 694 878
	<u>16 694 878</u>	<u>16 694 878</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

	-1 911 437	-1 820 814
	-90 622	-90 623
	<u>-2 002 059</u>	<u>-1 911 437</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

	<u>14 692 819</u>	<u>14 783 441</u>
	2 369 000	2 369 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

	14 600 000	10 600 000
	4 332 000	4 104 000
	<u>18 932 000</u>	<u>14 704 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

	18 932 000	14 704 000
	<u>18 932 000</u>	<u>14 704 000</u>

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

Upplupn intäkter, vidarefakturerat taxebundna kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
	11 133	10 522
	24 374	24 075
	<u>35 507</u>	<u>34 597</u>

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

lanspråktagande 2021 enligt stämmobeslut

Vid årets slut

	2022	2021
	431 439	421 351
	44 120	44 120
	-37 156	-34 032
	<u>438 403</u>	<u>431 439</u>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek	3,75%	5 944 542	6 008 912	2023-12-08
Summa skulder till kreditinstitut		5 944 542	6 008 912	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 944 542	-6 008 912	
		-	-	

Skulden om 5 år är 5 622 692 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

Not 9	2022-12-31	2021-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Räntekostnader	14 861	
Värme	17 681	19 107
Sophämtning	4 055	3 838
Förutbetalda avgifter och hyror	43 633	24 712
	80 230	47 657

Not 10
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	7 977 000	7 977 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

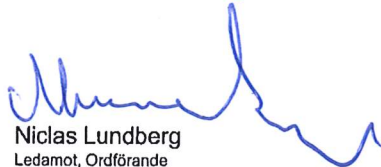
Not 11

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Underskrifter

Västerås den 29/5 2023



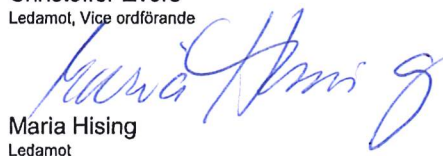
Niclas Lundberg
Ledamot, Ordförande



Christoffer Evers
Ledamot, Vice ordförande



Mikael Pettersson Sjölund
Ledamot, Kassör



Maria Hising
Ledamot



Shiva Käck
Ledamot

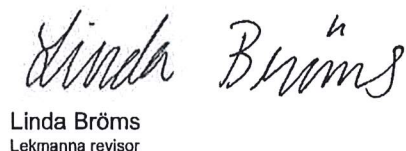


Maria Nordin
Ledamot



Per Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/05 2023



Linda Bröms
Lekmannas revisor

Till ordinarie föreningsstämma i Brf Kerstin 21

Datum: 2023-05-11
Bolag: Brf Kerstin 21
Organisationsnummer: 769604-4481

Revisorernas berättelse

Jag, Linda Bröms är vald lekmanarevisor i BRF Kerstin 21.

För räkenskapsåret 20220101-20221231 ger jag här följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning.

Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt vis. Dels från ekonomisk synvinkel dels om den interna kontrollen anses fullkomlig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och tillstyrker att stämman fastställer resultat-/balansräkningen samt disponerar vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt vis, från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning styrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman, för den period revisionen omfattar.

Västerås 2023-05-11

Linda Bröms

Lekmanarevisor