

BRF ANDERSLUND
Org nr 778000-0738

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karl Isaksson	Ordförande	2024
Jesper Johansson-Roth	Vice ordförande	2025
Mikael Svanström	Sekreterare	2025
Robert Ericson	Ledamot	2025
Lena Sandberg	Ledamot	2024

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-22.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mattias Nordström och till revisorssuppleant valdes Kevin Lööv.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 41 000 kr i arvode till styrelsen. Dessutom beslutades om ett arvode på 200 kr per timme för arbete som inte ingår i styrelsearbetet. Det finns inga kostnader för övrigt arvode bokförda gällande år 2023.

Föreningen äger fastigheten Valborg nr 4 i Västerås, innehållande 18 lägenheter och 2 lokaler. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 6 st 1 rum och kök
- 12 st 2 rum och kök

Nybyggnadsår 1943, värdeår 1967. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut. Total boyta 834 m², lokalyta 70 m².

Det har varit en överlåtelse i föreningen under det gångna räkenskapsåret.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat vattenskada, inbrott, ohyra samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Tholin Fastighetsskötsel utför föreningens lokalvård och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört sedvanligt löpande underhåll under året. Föreningen har även investerat i en utökning av parkeringsplatsen så att samtliga bostadsrätter har möjlighet att hyra en parkeringsplats. Till dessa parkeringar har vi dessutom investerat i laddplatser för el och hybridbilar. En häck har också planterats i anslutning till den nya parkeringen.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifter med 3,17% fr o m 1 januari 2024. Parkeringsplatsernas avgift höjdes med 25kr den 1 januari 2024 och uppgår nu till 300kr per månad.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	777 557	736 132	733 736	731 748
Resultat efter finansiella poster	kr	50 497	40 514	101 541	160 698
Soliditet	%	42	41	40	35
Likviditet	%	216	516	508	695
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	834	810	810	810
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	834			
Skuldsättning per kvm	kr	1 891	1 907	1 919	2 279
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 050	2 067	2 080	2 470
Energikostnad per kvm	kr	266	276	237	213
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,5	2,6	2,6	3,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,5			
Sparande per kvm	kr	174	171	238	278
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,68			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Nyckeltalen för år 2020-2022 är ej justerade enligt vägledning till BFNAR 2023:1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	50 210	913 609	315 790	40 514
Reservering till yttre fond		66 700	-66 700	
Ianspråktagande av yttre fond		-23 703	23 703	
Balansering av föregående års resultat			40 514	-40 514
Årets resultat	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>50 497</u>
Belopp vid årets utgång	50 210	956 606	313 307	50 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	313 307
Årets resultat	50 497
	<u>363 804</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-16 234
I ny räkning balanseras	280 038
	<u>363 804</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	50 497
Dispositioner	-83 766
Årets resultat efter dispositioner	<u>-33 269</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 040 372

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	777 557	736 132
Övriga rörelseintäkter		6 572	0
Summa rörelseintäkter		784 129	736 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-512 889	-442 473
Periodiskt underhåll	4	-16 234	-23 703
Övriga externa kostnader	5	-51 186	-77 382
Arvoden och personalkostnader	6	-53 882	-53 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 433	-90 433
Summa rörelsekostnader		-724 624	-687 872
Rörelseresultat		59 505	48 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 795	25 177
Räntekostnader		-45 803	-32 923
Summa finansiella poster		-9 008	-7 746
Resultat efter finansiella poster		50 497	40 514
Årets resultat		50 497	40 514
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		50 497	40 514
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		16 234	23 703
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-100 000	-66 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-33 269	-2 483

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 136 871	2 227 304
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	674 667	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 811 538</u>	<u>2 227 304</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
Summa anläggningstillgångar		2 813 438	2 229 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	167 846	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 183	18 914
MBF Klientmedel i Handelsbanken		271 900	976 653
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>461 929</u>	<u>995 570</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 610	1 805
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 610</u>	<u>1 805</u>
Summa omsättningstillgångar		463 539	997 375
Summa tillgångar		3 276 977	3 226 579

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		50 210	50 210
Fond för yttre underhåll		956 606	913 609
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 006 816</u>	<u>963 819</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		313 307	315 790
Årets resultat		50 497	40 514
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>363 804</u>	<u>356 304</u>
Summa eget kapital		1 370 620	1 320 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	670 536
Summa långfristiga skulder		0	670 536
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 709 696	1 053 468
Leverantörsskulder		26 176	26 508
Skatteskulder		2 592	2 929
Övriga skulder	13	2 896	2 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164 997	150 119
Summa kortfristiga skulder		1 906 357	1 235 920
Summa eget kapital och skulder		3 276 977	3 226 579

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	59 505	48 260
Avskrivningar	90 433	90 433
Erhållen ränta	10 195	2 377
Erhållna utdelningar	26 600	22 800
Erlagd ränta	-45 803	-32 923

140 930 **130 947**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-171 112	8 568
Ökning/minskning leverantörsskulder	-332	-2 787
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	14 541	28 288

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-15 973 **165 016**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-674 667	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-674 667 **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-14 308	-10 896
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-14 308 **-10 896**

Årets kassaflöde

-704 948 **154 120**

Likvida medel vid årets början

978 458 **824 339**

Öresutjämning

0 **-1**

Likvida medel vid årets slut

273 510 **978 458**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader och fastighetsförbättringar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t o m år 2050)
Ombyggnad	50 år	(t o m år 2046)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	695 376	675 144
Hyror lokaler	28 832	21 492
Hyror parkering	37 400	27 600
Elavgifter moms	1 195	0
Övriga hyresintäkter	14 868	14 436
Övriga intäkter	1 259	0
Brutto	778 930	738 672
Övriga vakanser hyresförluster	-1 373	-2 540
Summa nettoomsättning	<u>777 557</u>	<u>736 132</u>

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	59 623	55 449
Reparationer, löpande underhåll	80 144	11 466
Elavgifter	43 532	49 968
Uppvärmning	158 199	159 612
Vatten och avlopp	38 599	39 944
Renhållning	44 700	44 368
Försäkringar	27 047	24 216
Kabel-TV / Internet	29 614	27 278
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 432	30 172
Summa driftskostnader	<u>512 890</u>	<u>442 473</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Stamspolning	16 234	0
Fläktbyte	0	8 025
Byte avloppstammar	0	15 678
Summa periodiskt underhåll	<u>16 234</u>	<u>23 703</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	696
Kommunikation	0	5 444
Porto	0	189
Revision	999	999
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 230	38 705
Övriga förvaltningskostnader	4 357	1 750
Konsultarvoden	6 000	29 000
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>51 186</u>	<u>77 383</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	41 000	27 000
Arvode vicevärd	0	14 000
Sociala kostnader	12 882	12 881
Summa arvoden, personalkostnader	<u>53 882</u>	<u>53 881</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	10 109	1 676
Övriga ränteintäkter	86	701
Utdelning MBF	26 600	22 800
Summa finansiella intäkter	<u>36 795</u>	<u>25 177</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 832 059	4 832 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 832 059	4 832 059
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 637 755	-2 547 322
Årets avskrivningar	-90 433	-90 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 728 188	-2 637 755
Utgående planenligt värde	<u>2 103 871</u>	<u>2 194 304</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000	33 000
Utgående planenligt värde	33 000	33 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 136 871</u>	<u>2 227 304</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 957 000	7 957 000
Taxeringsvärde mark	4 085 000	4 085 000
	<u>12 042 000</u>	<u>12 042 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 759 000	11 759 000
Lokaler	283 000	283 000
	<u>12 042 000</u>	<u>12 042 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp (laddplatser inkl markarbeten)	674 667	0
Utgående anskaffningsvärden	674 667	0
Redovisat värde	<u>674 667</u>	<u>0</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	5	3
Skattefordringar (moms)	167 841	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>167 846</u>	<u>3</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets ut</u>
Stadshypotek	4,85	2024-03-01	360 000
Stadshypotek	4,85	2024-03-01	679 160
Stadshypotek	0,93	2024-03-01	670 536
Summa skulder till kreditinstitut			1 709 696
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-17 720
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 691 976
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 621 096

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 083 200	5 083 200
Summa ställda säkerheter	<u>5 083 200</u>	<u>5 083 200</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	2 896	2 896
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 896</u>	<u>2 896</u>

Västeråsden dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Karl Isaksson
Ordförande

Jesper Johansson-Roth

Mikael Svanström

Robert Ericson

Lena Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Mattias Nordström

Deltagare

KARL ISAKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Josef Herman Isaksson

Karl Isaksson

2024-01-25 08:10:54 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

MIKAEL SVANSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL SVANSTRÖM

Mikael Svanström

2024-01-30 18:52:00 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 193.234.65.61

LENA SANDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA SANDBERG

Lena Sandberg

2024-02-01 09:08:02 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 194.132.71.181

ROBERT ERICSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT ERICSON

Robert Ericsson

2024-02-01 06:03:36 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.229.237.50

JESPER JOHANSSON ROTH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER JOHANSSON-ROTH

Jesper Johansson Roth

2024-01-24 18:04:29 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 85.228.109.177

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-01 09:09:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Nordström

Datum

Mattias Nordström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 151.236.201.189

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Anderslund.
Organisationsnummer 778000-0738.

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mattias Nordström
Föreningsvald revisor

Deltagare

MATTIAS NORDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Nordström

Mattias Nordström

2024-01-29 12:51:21 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 151.236.201.189