

Bostadsrättsföreningen Daniel 6
Org nr 769636-1307

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Hagström	Ordförande	2025
Annie Stark	Ledamot	2025
David Jernebring	Ledamot	2024

Styrelsen har under året hållit fyra st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-26.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Vid en extra föreningsstämma 2024-03-14 valdes Jonas Bark som revisor intill nästa ordinarie årsstämma.

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

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Daniel 6, Västerås kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus som rymmer 7 bostadslägenheter och 1 förrådslokal. Byggnadsår 1936, värdeår 1936. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har även 4 p-platser och 1 förråd. Boyta: 395 m², samt 1 lägenhet om 57 m² i källarplan. Lokalyta: 5 m².

Ingen bostadsrätt har överlåtits under räkenskapsåret.

Föreningen har en teknisk besiktning av fastigheten sen ombildningen 2019, vilken agerar som underhållsplan de tio första åren.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgifterna med 40 % fr.o.m. januari 2023.

Under året 2023 har föreningens likviditet varit ansträngd. Föreningen kunde söka elstöd i juni och blev beviljad detta. Föreningen erhöll en utbetalning av elstöd på 10 265 kr i juni 2023. Men faktorer som ökade ränteavgifter och elpriser var anledning till ett beslut att ytterligare höja årsavgifterna med 10 % fr.o.m. juli 2023.

Föreningen beslutade i maj/juni 2023 att binda 100 % av lånet 1 år och fick amorteringsfritt under bindningstiden. Detta för att få en jämn räntekostnad. Vi planerar att dela upp lånet när bindningstiden löper ut 2024 med en riskfördelning av lånet. Rådgivning är planerad med danske bank i maj 2024.

Föreningen har sett över budget för 2024 och har tagit kontakt med elleverantör för att kunna påverka kostnaden för elförsörjningen. Där fastavtal är tecknad på 1 år, 2221 kr/mån med start i januari 2024.

För att få ett mer uthålligt kassaflöde beslutades om en höjning av årsavgifterna med 10 % fr.o.m. januari år 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	475 076	368 040	529 083	195 091
Resultat efter finansiella poster	kr	-170 689	-173 086	8 970	-187 053
Soliditet	%	66	66	67	66
Likviditet	%	86	36	46	30
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 128	844	686	354
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 128			
Skuldsättning per kvm	kr	15 385	15 425	14 428	14 575
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	15 580	15 620	16 148	16 312
Energikostnad per kvm	kr	162	168	125	42
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,8	18,5	23,5	46,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,8			
Sparande per kvm	kr	67	119	501	43
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,77			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplåtelser under år 2020 och 2021 påverkar jämförbarheten mellan åren.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd på 10 265 kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än det redovisade resultatet. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året, se kassaflödesanalys på s. 9.

Föreningens skuldsättning per kvm är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna vid låneomsättningar. Det förändrade ränteläget är den främsta anledningen till höjningen av årsavgifterna år 2023 och inför 2024, se väsentliga händelser och not 10.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	11 212 500	1 452 500	20 000	-198 082	-173 086
Reservering till yttre fond			10 000	-10 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-13 000	13 000	
Balansering av föregående års resultat				-173 086	173 086
Årets resultat					-170 689
Belopp vid årets utgång	11 212 500	1 452 500	17 000	-368 168	-170 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-368 168
Årets resultat	-170 689
	<hr/>
	-538 857

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	10 000
I ny räkning balanseras	-548 857
	<hr/>
	-538 857

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-170 689
Dispositioner	-10 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-180 689

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	27 000
---	--------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	475 076	368 040
Övriga rörelseintäkter		10 265	0
Summa rörelseintäkter		485 341	368 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-101 705	-133 701
Periodiskt underhåll	5	0	-13 000
Övriga externa kostnader	6	-47 785	-47 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-207 604	-207 604
Summa rörelsekostnader		-357 094	-402 244
Rörelseresultat		128 247	-34 204
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	736	79
Räntekostnader		-299 672	-138 961
Summa finansiella poster		-298 936	-138 882
Resultat efter finansiella poster		-170 689	-173 086
Årets resultat		-170 689	-173 086
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-170 689	-173 086
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	13 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-10 000	-10 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-180 689	-170 086

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 308 916	18 516 520
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 308 916</u>	<u>18 516 520</u>
Summa anläggningstillgångar		18 308 916	18 516 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	0	6 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 828	4 661
Klientmedel i SHB		68 699	43 088
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>73 527</u>	<u>54 389</u>
Summa omsättningstillgångar		73 527	54 389
Summa tillgångar		18 382 443	18 570 909

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 212 500	11 212 500
Upplåtelseavgifter		1 452 500	1 452 500
Fond för yttre underhåll		17 000	20 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		12 682 000	12 685 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-368 168	-198 082
Årets resultat		-170 689	-173 086
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-538 857	-371 168
Summa eget kapital		12 143 143	12 313 832
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	6 153 980	6 169 800
Leverantörsskulder		6 356	5 814
Skatteskulder		22 676	21 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		56 288	59 596
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		6 239 300	6 257 077
Summa eget kapital och skulder		18 382 443	18 570 909

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	128 246	-34 203
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	207 604	207 604
Erhållen ränta	736	79
Erlagd ränta	-299 672	-138 961
	36 914	34 519
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	6 474	-47
Ökning/minskning leverantörsskulder	542	5 814
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 498	20 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 432	60 881
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-15 820	-63 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 820	-63 280
Årets kassaflöde	25 612	-2 399
Likvida medel vid årets början	43 087	45 487
Likvida medel vid årets slut	68 699	43 088

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 8 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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, utträngningar 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På en extra föreningsstämma 2024-03-14 valdes Jonas Bark som revisor intill nästa ordinarie årsstämma.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	445 392	333 288
Hyor lokaler	4 800	4 800
Hyor parkering	30 528	29 952
Övriga intäkter	600	0
Återförda reserveringar	-6 244	0
Brutto	475 076	368 040
Summa nettoomsättning	<u>475 076</u>	<u>368 040</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	0	27 661
Reparationer, löpande underhåll	934	4 085
Elavgifter	52 458	56 198
Vatten och avlopp	12 346	10 951
Renhållning	9 847	9 454
Försäkringar	11 420	11 140
Kabel-TV / Internet	3 118	3 118
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	11 583	11 093
Summa driftskostnader	<u>101 706</u>	<u>133 700</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Justering fönster	0	13 000
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>13 000</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	999
Revision	13 200	13 200
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 385	32 940
Övriga förvaltningskostnader	1 200	800
Summa övriga externa kostnader	<u>47 785</u>	<u>47 939</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	661	74
Övriga ränteintäkter	75	5
Summa finansiella intäkter	<u>736</u>	<u>79</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 890 491	11 890 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 890 491	11 890 491
Ingående ackumulerade avskrivningar	-620 980	-413 376
Årets avskrivningar	-207 604	-207 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	-828 584	-620 980
Utgående planenligt värde	<u>11 061 907</u>	<u>11 269 511</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 247 009	7 247 009
Utgående planenligt värde	7 247 009	7 247 009
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>18 308 916</u>	<u>18 516 520</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 485 000	4 485 000
Taxeringsvärde mark	1 873 000	1 873 000
	<u>6 358 000</u>	<u>6 358 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 312 000	6 312 000
Lokaler	46 000	46 000
	<u>6 358 000</u>	<u>6 358 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga fordringar	0	6 640
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>6 640</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	5,01	2024-07-01	6 153 980
Summa skulder till kreditinstitut			6 153 980
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			0
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 153 980
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 153 980

Not 11 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	6 800 000	6 800 000
Summa ställda säkerheter	6 800 000	6 800 000

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Maria Hagström
Ordförande

Annie Stark

David Jernebring

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

Jonas Bark
Revisor

Deltagare

MARIA HAGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-11 06:22:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Johanna Hagström

Datum

Maria Hagström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.151.251.47

ANNIE STARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-10 13:42:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIE STARK

Datum

Annie Stark

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.113.97.39

DAVID JERNEBRING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-10 13:26:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Jernebring

Datum

David Jernebring

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.255.247.144

JONAS BARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-11 06:36:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Bark

Datum

Jonas Bark

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.222.136

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Daniel 6
Organisationsnummer 769636-1307

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

Västerås den dag som framgår av min elektroniska signatur

.....
Jonas Bark
Revisor

Deltagare

JONAS BARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Bark

Jonas Bark

2024-04-10 15:55:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.194.197