



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tullplatsen 3, Västerås

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
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. 18</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-06-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjötullen 8	2002	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 5 344 kvm. Byggnadernas totalyta är 6535 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Janke Gunnar Erik Sörbrand	Ordförande
Peter Lindborg	Styrelsemedlem, suppleant
Jessica Åström	Styrelseledamot
Lars Svensson	Styrelseledamot
Mikael Källman	Styrelseledamot
Roberto Miguel Rudervall	Styrelseledamot

### Valberedning

Ulla Tamm, sammankallande. Christine Wadefjord, Hans-Åke Löfberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Susanne Johansson Auktoriserad revisor EY

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-10. Antagande av nya stadgar (1:2) och val av valberedning.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. Antagande av nya stadgar (2:2).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Tak - takpapp under solcellerna har bytts ut  
VVS - spolningar av köksavlopp och samlingsledningar  
Takterrasser – omläggning av trätrall i tre takterrasser  
Byte av trädäck Malargatan 4b,4c,4d
- 2022** ● Entrépartier - Entrédörrar med ekpaneler har slipats och oljats  
Terassdörrar - 3 st utbytta pga fuktskador
- 2021** ● Entrépartier - Entrédörrar med ekpaneler har slipats och oljats
- 2020** ● Förbättrad funktion av dörrstängare yttre gångdörrar - Utrustning förhindrar stängning då person eller cykel passerar dörren  
Installation av led belysning i hissarna - Elförbrukning beräknas bli ca 50% lägre  
Takunderhåll - Minde defekter på papptak har åtgärdats  
Nödbelysning har installerats i förrådsgångarna  
Skyddsplåtar har moterats för att kompensera för sjunkande mark vid entréer (B,C och D)

### Planerade underhåll

- 2024** ● Ombyggnation av en begränsad del av stamledning för avloppsvatten
- 2024-2025** ● Underhåll fasader enligt besiktningsprotokoll

### **Avtal med leverantörer**

Fjärrvärme och vatten	Mälarenergi
El	Vattenfall
KabelTV och bredband	Tele2
Hissar	Schindler
Garageport	Kone
Städning och entrémattor	Städosan
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel och trädgård	Mark Fastighet
Dörrstängare	LG Lyft och elteknik
Porttelefonsystem	Certego
Bevakning	Avarn

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Sjötullen, med en andel på 32%.

Samfälligheten förvaltar två restauranger och yttre pakeringsplatser.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Månadsavgiften höjdes med 18% i november 2023 beroende främst på ökade ränte- och driftskostnader.

En återställning och höjning av månadsavgiften från en tidigare sänkning med 12% i januari 2022.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 18%.

#### **Förändringar i avtal**

Avtal med Vattenfall för leverans av el har tecknats under året.

#### **Övriga uppgifter**

Ökad osäkerhet i vår omvärld ledde till kraftigt ökade räntekostnader, ökad inflation och därmed ökade driftskostnader främst för taxebundna avgifter för el, vatten och värme. Som en följd av detta höjdes månadsavgiften med 18% och låneamorteringar pausades i senare delen av året.

Noterbart är att månadsavgiften sänktes med 12% under 2022, men då fanns inga tydliga tecken på krig i Europa och ökad osäkerhet i vår omvärld som sedan medförde ökade kostnader för föreningens verksamhet.

Samtidigt har det under 2023 slutförts stora investeringar i elbilsaddboxar, solcellsanläggning och IMD El för att sänka föreningens och medlemmarnas fasta och rörliga kostnader för el.

IMD El för individuell mätning och debitering av el har installerats.

Solcellsanläggning har installerats på taket för att sänka fastighetens/medlemmarnas elförbrukning.

Under året gjordes även investeringar i ett ökat skalskydd med kamerabevakning, förstärkta dörrlister, nytt passersystem/porttelefon och nyckeldroppar.

Styrelsen har fortsatt utveckla sitt arbete med ansvarsområden och en översyn av sitt arbete. Ett brandtillbud medförde också ett ökat fokus på aktiviteter för att öka tryggheten i fastigheten och undersöka framtida hantering fastighetens förvaltning och skötsel.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 635 885	3 485 668	3 315 540	3 907 310
Resultat efter fin. poster	-1 226 622	-520 357	77 937	412 125
Soliditet (%)	67	68	67	67
Yttre fond	3 460 013	3 267 975	3 051 975	2 806 170
Taxeringsvärde	141 001 000	141 001 000	104 686 000	104 686 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	596	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 195	7 307	7 457	7 692
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 883	5 975	5 883	6 290
Sparande per kvm totalyta, kr	0	122	194	269
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	22	22	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	92	104	102	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	22	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	140	149	146	134
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	1,09	-	-
Räntekänslighet (%)	12,06	-	-	-

**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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på omvärldshändelser som medfört ökade drifts- och räntekostnader för föreningen. Detta har även påverkat föreningens sparande då alla investeringar har finansierats med egna medel. Vid tidpunkten för beslutet att finansiera investeringarna med egna medel, hade omvärldshändelserna ännu inte inträffat och det antogs att det sparade kapitalet snabbt skulle återställas till lämplig nivå. För att öka sparandet planeras hyreshöjningar under de närmast kommande åren.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	31 443 525	-	-	31 443 525
Upplåtelseavgifter	46 496 475	-	-	46 496 475
Fond, yttre underhåll	3 267 975	-	192 038	3 460 013
Kapitaltillskott	1 185 950	-	-	1 185 950
Balanserat resultat	836 551	-526 290	-192 038	118 222
Årets resultat	-526 290	526 290	-1 226 622	-1 226 622
<b>Eget kapital</b>	<b>82 704 185</b>	<b>0</b>	<b>-1 226 622</b>	<b>81 477 564</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	541 222
Årets resultat	-1 226 622
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-423 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 108 399</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	248 670
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-859 729</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	3 635 885	3 485 668
Övriga rörelseintäkter	3	9 975	10 050
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 645 860</b>	<b>3 495 718</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 415 379	-2 270 878
Övriga externa kostnader	9	-190 625	-154 779
Personalkostnader	10	-161 877	-233 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-953 531	-943 534
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 721 412</b>	<b>-3 602 854</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-75 552</b>	<b>-107 136</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		148 480	18 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 273 806	-432 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 125 326</b>	<b>-413 221</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 200 879</b>	<b>-520 357</b>
<b>Skatt</b>		<b>-25 743</b>	<b>-5 933</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 226 622</b>	<b>-526 290</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	118 203 678	119 146 314
Pågående projekt	13	0	539 788
Maskiner och inventarier	14	1 136 897	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 340 575</b>	<b>119 686 102</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>119 340 575</b>	<b>119 686 102</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 324	13 108
Övriga fordringar	15	1 072 297	587 592
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 089 621</b>	<b>600 700</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	233 504	1 568 771
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>233 504</b>	<b>1 568 771</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		114 485	602 956
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>114 485</b>	<b>602 956</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 437 610</b>	<b>2 772 426</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 778 185</b>	<b>122 458 528</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		79 125 950	79 125 950
Fond för yttre underhåll		3 460 013	3 267 975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 585 963</b>	<b>82 393 925</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		118 222	836 551
Årets resultat		-1 226 622	-526 290
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 108 399</b>	<b>310 260</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 477 564</b>	<b>82 704 185</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	8 425 240
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>8 425 240</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	38 448 125	30 624 885
Leverantörsskulder		199 854	204 752
Skatteskulder		20 536	13 628
Övriga kortfristiga skulder		25 059	47 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	607 047	438 226
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 300 621</b>	<b>31 329 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 778 185</b>	<b>122 458 528</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-75 552</b>	<b>-107 136</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	-124 970	0
Årets avskrivningar	953 531	943 534
	<b>753 009</b>	<b>836 398</b>
Erhållen ränta	148 480	18 798
Erlagd ränta	-1 273 806	-326 657
Betald inkomstskatt	-18 835	-5 933
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-391 152</b>	<b>522 606</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-258 113	-18 443
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	141 371	54 225
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-507 894</b>	<b>558 389</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-608 004	-539 788
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-100 000
Avyttring av finansiella tillgångar	1 460 237	1 035 664
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>852 233</b>	<b>395 877</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-602 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-602 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-257 661</b>	<b>154 265</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 149 079</b>	<b>994 814</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>891 419</b>	<b>1 149 079</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tullplatsen 3, Västerås 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,85 - 2,5 %
Laddstation/Solceller	4 %
IMD Mätare	4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 186 850	3 094 022
Hysesintäkter garage	331 680	326 150
Hysesintäkter garage, moms	21 220	15 840
Vatten	36 000	36 000
El, moms	16 993	0
Elintäkter rörliga	2	0
Elintäkter laddstolpe	9 200	0
Elintäkter laddstolpe moms	17 185	0
Gemensamhetslokal	4 950	12 450
Pantsättningsavgift	1 050	1 208
Överlåtelseavgift	5 252	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 500	0
Öres- och kronutjämning	3	-2
<b>Summa</b>	<b>3 635 885</b>	<b>3 485 668</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	9 975	10 050
<b>Summa</b>	<b>9 975</b>	<b>10 050</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	79 277	67 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 445	6 854
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	2 944
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 250
Städning enligt avtal	162 937	162 767
Städning utöver avtal	0	-18 500
Sotning	1 295	0
Hissbesiktning	9 139	8 065
Brandskydd	125	0
Bevakning	32 063	0
Gårdkostnader	1 473	1 537
Gemensamma utrymmen	6 663	4 000
Sopphantering	3 875	64 563
Serviceavtal	76 208	130 289
Mattvätt/Hyrmattor	17 038	19 427
Fordon	5 125	0
Förbrukningsmaterial	10 307	80 302
<b>Summa</b>	<b>425 970</b>	<b>538 998</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	29 474	0
Dörrar och lås/porttele	85 584	8 899
VVS	854	48 129
Värmeanläggning/undercentral	2 443	0
Ventilation	8 888	0
Elinstallationer	-65 230	103 982
Hissar	80 697	26 093
Tak	42 912	0
Mark/gård/utemiljö	0	18 008
Garage/parkering	2 324	11 275
Skador/klotter/skadegörelse	3 821	0
<b>Summa</b>	<b>191 766</b>	<b>216 386</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	143 119
VVS	19 630	0
Tak	130 000	0
Fönster	0	87 843
Mark/gård/utemiljö	99 040	0
<b>Summa</b>	<b>248 670</b>	<b>230 962</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	180 886	119 258
Uppvärmning	604 180	558 082
Vatten	132 830	119 536
Sophämtning/renhållning	100 413	104 852
<b>Summa</b>	<b>1 018 309</b>	<b>901 728</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66 489	54 218
Självrisk	86 388	30 000
Kabel-TV	94 263	166 118
Bredband	110 686	9 220
Samfällighetsavgifter	43 350	4 250
Fastighetsskatt	129 488	118 998
<b>Summa</b>	<b>530 664</b>	<b>382 804</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 973	625
Tele- och datakommunikation	5 634	11 072
Juridiska åtgärder	13 594	0
Förvaltningskostnader	1 001	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 613	17 738
Styrelseomkostnader	0	44 667
Fritids och trivselkostnader	1 565	399
Föreningskostnader	54 086	450
Förvaltningsarvode enl avtal	55 672	61 656
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	3 481	6 381
Konsultkostnader	15 058	4 982
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	6 120	6 120
<b>Summa</b>	<b>190 625</b>	<b>154 779</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	58 175	86 400
Löner till kollektivanst	74 550	0
Övriga arvoden	0	108 300
Arbetsgivaravgifter	29 152	38 963
<b>Summa</b>	<b>161 877</b>	<b>233 663</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 269 413	431 916
Dröjsmålsränta	3 311	0
Övriga räntekostnader	1 082	103
<b>Summa</b>	<b>1 273 806</b>	<b>432 019</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	132 511 433	132 511 433
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>132 511 433</b>	<b>132 511 433</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 365 119	-12 421 584
Årets avskrivning	-942 636	-943 534
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 307 755</b>	<b>-13 365 119</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>118 203 678</b>	<b>119 146 314</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 737 000</i>	<i>30 737 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	105 001 000	105 001 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
<b>Summa</b>	<b>141 001 000</b>	<b>141 001 000</b>

<b>NOT 13</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	539 788	0
Anskaffningar under året	0	539 788
Omklassificering	-539 788	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>539 788</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	246 754	246 754
Inköp	608 004	0
Omklassificeringar	539 788	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 394 546</b>	<b>246 754</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-246 754	-246 754
Avskrivningar	-10 895	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-257 649</b>	<b>-246 754</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 136 897</b>	<b>0</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 189	35 563
Momsavräkning	257 174	0
Klientmedel	0	545 438
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	5 905
Transaktionskonto	577 503	0
Borgo räntekonto	199 431	686
<b>Summa</b>	<b>1 072 297</b>	<b>587 592</b>

### NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Stratega 10 Nordea	233 504	0
Stratega 15 Nordea	0	1 558 771
Nordea Stratega Ränta	0	10 000
<b>Summa</b>	<b>233 504</b>	<b>1 568 771</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-11-20	1,02 %	8 525 240	8 825 240
Nordea	2024-02-04	4,51 %	20 679 250	20 881 250
Nordea	2024-01-12	4,51 %	9 243 635	9 343 635
<b>Summa</b>			<b>38 448 125</b>	<b>39 050 125</b>
Varav kortfristig del			38 448 125	30 624 885

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 448 125 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	254 167	134 821
Förutbet hyror/avgifter	352 880	303 405
<b>Summa</b>	<b>607 047</b>	<b>438 226</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2023-12-31

52 000 000

2022-12-31

52 000 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

---

Janke Gunnar Erik Sörbrand  
Ordförande

---

Jessica Åström  
Styrelseledamot

---

Lars Svensson  
Styrelseledamot

---

Mikael Källman  
Styrelseledamot

---

Roberto Miguel Rudervall  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

EY  
Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2024 16:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 31.05.2024 13:07

DOCUMENT ID:

BJLgP1NPN0

ENVELOPE ID:

r1gP14PEC-BJLgP1NPN0

DOCUMENT NAME:

Brf Tullplatsen 3, Västerås, 769607-7267 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESSICA ELISABETH OCK-YUR ÅST RÖM jessica@astroms.eu	Signed Authenticated	31.05.2024 13:11 31.05.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/12/14) IP: 83.187.183.26
2. Roland Mikael Källman mikael.kallman@trafikverket.se	Signed Authenticated	31.05.2024 13:15 31.05.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/03) IP: 192.176.230.1
3. JANKE SÖRBRAND anke.sorbrand@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 14:09 31.05.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/24) IP: 217.213.145.227
4. Roberto Miguel Rudervall fam.rudervall@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 14:18 31.05.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/21) IP: 188.148.57.236
5. LARS SVENSSON lassesv47@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 14:18 31.05.2024 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/08/21) IP: 188.148.41.116
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	31.05.2024 16:21 31.05.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/24) IP: 151.177.102.129

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed