

Årsredovisning för
Brf Kerstin 21
769604-4481
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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.

Marken innehas med äganderätt.
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har avtal med:
Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel

Kabel tv

MARK Fastighet Mälardalen AB
MARK Fastighet Mälardalen AB (uppsagt)
Sköts numera av boende i föreningen
Tele2

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Niclas Lundberg	Ledamot, Ordförande	2024
Christoffer Evers	Ledamot, Vice ordförande	2024
Mikael Pettersson Sjölund	Ledamot, Kassör	2024
Shiva Käck	Ledamot	2024
Maria Hising	Ledamot	2024
Per Larsson	Ledamot	2024
Maria Nordin	Ledamot	2024

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Linda Bröms Lekmannarevisor

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-05-29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 4 protokollförda (20 feb, 29 maj, 30 aug och 22 nov 2023) styrelsemöten och årsstämma 29 maj 2023. Några icke protokollförda möten (trapphusmöten) har hållits. Löpande frågor har underhand lösts i samförstånd mellan medlemmarna.

- Ekonomisk förvaltning sköts av MARK, Elektrodgatan 2A, 721 37 Västerås .
- Fastighets förvaltning sköttes av MARK, Elektrodgatan 2A, 721 37 Västerås, men har sagts upp och detta sköts av boende i föreningen.
- Budget avseende verksamhetsår 2024 har framtagits.
- Resultatrapporteringen från 2023 och budget 2024, visar på positiva effekter av det som beslutades inför 2023, fortsatt bevakning av kostnader för främst ränta, fjärrvärme, el, vatten, avfallshantering ger en ekonomisk stabilitet.

Styrelsen beslutade i nov:

1. Oförändrade årsavgifter
2. Städ sköts fortsatt av de boende i föreningen
3. Fastighetsskötsel kommer fortsatt att ske vid gemensamma arbetsdagar med köp av enstaka tjänster.
4. Föreningens lån omplacerades i dec -23, se not 8.

- Underhållsplan, uppdateras av föreningen via MARK, avtalet är uppsagt med MARK, fortsatt arbete med planen ska ske under 2024 av medlemmarna.
- Byte av tilluftsfilter bakom radiatorer ska ske under 2024.
- Föreningsmedlemmarna har själva utfört en del mindre arbeten på fastigheten som ansetts nödvändiga åtgärder.



Föreningens ekonomi

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 7 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 12.

Under räkenskapsåret har 1 st bostadsrätter överlåtits.

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

W 08 11 11

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	701	567	567	540
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter(%)	83			
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5928			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	5 928	5 992	6 057	6 122
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	136	130	146	119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	38	26	22
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	31	31	25
Energikostnad per kvm totalyta	196			
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	221	94	43	63
Räntekänslighet (%)	8,5			
Nettoomsättning, tkr	695	562	562	536
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	-89	-51	-16
Soliditet, %	60	60	60	61
Sparande kr per kvm	38			

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

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	449 948	56 796	-45 251	438 403
Summa bundet eget kapital	8 899 948			8 888 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	67 725	-11 545	-88 757	168 027
Årets resultat	72 796	72 796	88 757	-88 757
Summa fritt eget kapital	140 521			79 270
Summa eget kapital	9 040 469			8 967 673

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	72 797
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	79 269
Reservering 2023 till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 796
Av fond för yttre underhåll ianspråktas enligt stämmobeslut 2023	45 251
Summa balanserat resultat	140 521
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	140 521

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	695 328	562 464
Övriga rörelseintäkter		145 683	34 803
		841 011	597 267
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-420 142	-464 903
Övriga externa kostnader	3	-38 121	-36 984
Avskrivningar	4	-90 622	-90 622
		-548 885	-592 508
RÖRELSERESULTAT		292 126	4 759
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		178	1
Räntekostnader		-219 507	-93 517
		-219 329	-93 516
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		72 797	-88 757
ÅRETS RESULTAT		72 797	-88 757

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 602 197	14 692 819
		14 602 197	14 692 819
Summa anläggningstillgångar		14 602 197	14 692 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 304	35 507
		32 304	35 527
Kassa och bank		415 245	309 245
Summa omsättningstillgångar		447 549	344 772
SUMMA TILLGÅNGAR		15 049 746	15 037 591





KH sh

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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	449 948	438 403
		<u>8 899 948</u>	<u>8 888 403</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		67 725	168 027
Årets resultat		72 797	-88 757
		<u>140 522</u>	<u>79 270</u>
Summa eget kapital		<u>9 040 470</u>	<u>8 967 673</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 880 154	5 944 542
Leverantörsskulder		20 023	34 513
Skatteskulder		11 123	10 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	97 976	80 230
		<u>6 009 276</u>	<u>6 069 918</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 049 746</u>	<u>15 037 591</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	72 797	-88 757
Avskrivningar	90 622	90 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163 419	1 865
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 222	-891
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 747	13 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 388	14 360
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-64 388	-64 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 388	-64 370
 Årets kassaflöde	106 000	-50 010
Likvida medel vid årets början	309 245	359 255
Likvida medel vid årets slut	415 245	309 245

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 planerade 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

	2023	2022
Byggnad	158 år	158 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2023	2022
Årsavgifter	695 328	562 464
Summa	695 328	562 464

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	-4 438	51 328
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 310	4 563
Snöröjning / sandning	24 318	38 096
Städning entreprenad		22 803
Sotning	6 585	
Gård	4 411	
Summa	32 186	116 790

Reparationer

Fastighetsförbättringar		31 250
Tvättstuga	1 048	
Installationer	108 800	
VVS	3 363	
Värmeanläggning/undercentral	4 016	9 663
Fönster	11 844	
Summa	129 071	40 913

Periodiskt underhåll

	2023	2022
Värmeanläggning/undercentral		34 251
Ventilation		6 000
Övrigt		5 000
Summa		45 251

Taxebundna kostnader	2023	2022
El	32 447	37 731
Värme	134 698	128 849
Vatten	27 054	30 677
Sophämtning/renhållning	30 795	29 548
Summa	224 994	226 805

Övriga driftskostnader		
Försäkring	15 242	14 233
Kabel-tv	7 526	10 278
Summa	22 768	24 511

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	11 123	10 633
Summa	11 123	10 633

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	420 142	464 903
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3		
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Föreningskostnader	1 106	1 058
Förvaltningskostnader	30 912	30 048
Förvaltningskostnader, övriga	2 500	2 500
Administration	893	424
Bankkostnader	2 710	2 954
Summa	38 121	36 984

Not 4		
AVSKRIVNINGAR	2023	2022
Byggnad	90 622	90 622
Summa	90 622	90 622



Not 5

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

2023-12-31

16 694 878

2022-12-31

16 694 878

Utgående anskaffningsvärde

16 694 878

16 694 878

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-2 002 059

-1 911 437

Årets avskrivningar enligt plan

-90 622

-90 622

Utgående avskrivning enligt plan

-2 092 681

-2 002 059

Planenligt restvärde vid årets slut

14 602 197

14 692 819

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

2 369 000

2 369 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

14 600 000

14 600 000

Taxeringsvärde mark

4 332 000

4 332 000

18 932 000

18 932 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

18 932 000

18 932 000

18 932 000

18 932 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

2023-12-31

12 329

2022-12-31

11 133

Upplupn intäkter, vidarefakturerat taxebundna kostnader

19 976

24 374

32 305

35 507

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

2023

438 403

2022

431 439

Reservering enligt stadgar

56 796

44 120

lanspråktagande enligt stämmobeslut

-45 251

-37 156

Vid årets slut

449 948

438 403

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats

Belopp

Belopp

Villkors-

2023-12-31

2023-12-31

2022-12-31

ändringsdag

Nordea Hypotek

3,75%

5 944 542

omsatt

Nordea Hypotek

4,75%

3 528 000

2024-12-09

Nordea Hypotek

4,47%

2 352 154

2024-12-09

Summa skulder till kreditinstitut

5 880 154

5 944 542

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-5 880 154

-5 944 542

Skulden om 5 år är 5 558 214 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	18 181	14 861
Värme	17 797	17 681
Sophämtning	4 055	4 055
Förutbetalda avgifter och hyror	57 944	43 633
	<u>97 977</u>	<u>80 230</u>

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 27 / 5 2023-2024

Niclas Lundberg
Ledamot, Ordförande

Christoffer Evers
Ledamot, Vice ordförande

Mikael Pettersson Sjölund
Ledamot, Kassör

Maria Hising
Ledamot

Shiva Käck
Ledamot

Maria Nordin
Ledamot

Mikael Pettersson Sjölund

Per Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4

2024
2023

Linda Bröms
Lekmannas revisor

MARIA
NORDIN
på uppdrag
av Linda Bröms

Till ordinarie föreningsstämma i Brf Kerstin 21

Datum: 2024-04-19
Bolag: Brf Kerstin 21
Organisationsnummer: 769604-4481

Revisorernas berättelse

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

För räkenskapsåret 230101-231231 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 sköts 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 2024-04-19

Linda Bröms

Lekmannarevisor

