

Brf Måsen 1
Org nr 778000-0522

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 2023-04-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Jan-Christer Larsson	Ordförande	2024
Nina Flink	Ledamot	2025
Johan Sahlström	Ledamot	2024
Håkan Gustavsson	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört sammanträde, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1954-02-54.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Robert Ryttersson och Raija Ivars. Till styrelsesuppleant valdes Marianne Norlin

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

Föreningsstämman reserverade 27 000 kr i arvode till styrelsen (9 000 kr/ledamot), samt 17 000 kr till vaktmästare.

Föreningen äger fastigheten Surahammar 9:496 i Surahammars kommun. Nybyggnadsår och värdeår 1953. Fastigheten innehåller 29 lägenheter fördelade enligt följande:

8 st 1 rum och kokvrå
17 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra lägenheter innehas av föreningen och hyrs ut. Total boyta 1 578 m². Föreningen har en lokal om 150 m² som hyrs ut, samt en mindre lokal/förråd i källarplan. 10 st parkeringsplatser med motorvärmare uthyres.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring.

Föreningen är medlem i Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek förening Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning. Lokalvården sköts av Jeanette's hund och allservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 3 % för bostadsrätterna, lokaler och p-platser fr.o.m. 2023-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 137 095	1 106 628	1 104 730	1 069 353
Resultat efter finansiella poster	kr	140 174	91 522	58 710	126 040
Soliditet	%	44	42	40	40
Likviditet	%	282	229	197	181
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	631	612	635	617
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	697			
Skuldsättning per kvm	kr	1 994	2 056	2 141	2 198
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 183	2 251	2 420	2 484
Energikostnad per kvm	kr	246	230	249	209
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,5	3,7	3,8	4,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,1			
Sparande per kvm	kr	195	169	164	191
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,79			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	160 000	564 477	2 029 985	91 522
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			91 522	-91 522
Årets resultat				140 174
Belopp vid årets utgång	160 000	664 477	2 021 507	140 174

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 021 508
Årets resultat	140 174

2 161 682

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll

100 000

I ny räkning balanseras

2 061 682

2 161 682

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning

140 174

Dispositioner

-100 000

Årets resultat efter dispositioner

40 174

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

764 477

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 137 095	1 106 628
Summa rörelseintäkter		1 137 095	1 106 628
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-654 406	-655 308
Övriga externa kostnader	5	-57 246	-53 426
Arvoden och personalkostnader	6	-52 509	-52 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 203	-201 121
Summa rörelsekostnader		-960 364	-962 363
<i>Rörelseresultat</i>		<i>176 731</i>	<i>144 265</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	63 591	40 798
Räntekostnader		-83 648	-77 041
Summa finansiella poster		-20 057	-36 243
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>156 674</i>	<i>108 022</i>
Övriga bokslutsdispositioner		-16 500	-16 500
<i>Årets resultat</i>		<i>140 174</i>	<i>91 522</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		140 174	91 522
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-100 000	-100 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		40 174	-8 478

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

5 349 711

5 545 914

Summa materiella anläggningstillgångar

5 349 711

5 545 914

Finansiella anläggningstillgångar

Egna bostadsrätter

15 500

15 500

Andelar i MBF

3 200

3 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

18 700

18 700

Summa anläggningstillgångar

5 368 411

5 564 614

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 760

0

Övriga fordringar

9

23

14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 113

36 641

Klientmedel i SHB

1 437 888

1 250 703

Summa kortfristiga fordringar

1 477 784

1 287 358

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 730

150

Summa kassa och bank

1 730

150

Summa omsättningstillgångar

1 479 514

1 287 508

Summa tillgångar

6 847 925

6 852 122

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

160 000

160 000

Fond för yttre underhåll

664 477

564 477

Summa bundet eget kapital

824 477

724 477

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 021 508

2 029 985

Årets resultat

140 174

91 522

Summa fritt eget kapital

2 161 682

2 121 507

Summa eget kapital

2 986 159

2 845 984

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

2 768 042

2 864 337

Summa långfristiga skulder

2 768 042

2 864 337

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

676 872

687 889

Leverantörsskulder

45 496

52 518

Skatteskulder

7 871

7 871

Övriga skulder

12

191 216

169 618

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

172 269

223 905

Summa kortfristiga skulder

1 093 724

1 141 801

Summa eget kapital och skulder

6 847 925

6 852 122

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	176 731	144 265
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avsättning medlemmars inre reparationsfond	-16 500	-16 500
Avskrivningar	196 203	201 121

Erhållen ränta	18 791	2 398
Erhållna utdelningar	44 800	38 400
Erlagd ränta	-83 648	-77 041

	336 377	292 643
Ökning/minskning kundfordringar	-1 760	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 482	2 386
Ökning/minskning leverantörsskulder	-7 022	-47 726
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-30 037	49 113

Kassaflöde från den löpande verksamheten	296 076	296 416
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-107 312	-107 312
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-107 312	-107 312
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	188 764	189 104
Likvida medel vid årets början	1 250 853	1 061 749

Likvida medel vid årets slut	1 439 617	1 250 853
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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. Förskottsbetalningar 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 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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 2,45 %. 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, 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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	994 968	966 084
Hyror parkering	15 480	15 000
Hyror bostäder	72 600	70 488
Hyror lokaler	47 304	45 924
Kabel-TV avgifter	105 624	105 624
Övriga intäkter	2 612	0
Brutto	1 238 588	1 203 120
 Avgår hyra kontor	 -12 744	 -12 372
Avgår hyra lilla förrådet	-14 040	-13 632
Årsavgift bostadsrätt som hyrs ut	-72 600	-70 488
Hysesförlust bostäder	-2 109	0
 Summa nettoomsättning	 <u>1 137 095</u>	 <u>1 106 628</u>

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

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

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	22 004	19 800
Reparationer, löpande underhåll	6 829	48 841
Elavgifter	30 087	45 092
Uppvärmning	296 727	280 113
Vatten och avlopp	99 024	71 630
Renhållning	34 751	27 969
Försäkringar	33 593	30 472
Kabel-TV / Internet	105 700	105 700
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 691	25 691
Summa driftskostnader	<u>654 406</u>	<u>655 308</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	620	0
Föreningsmöten	936	421
Ekonomisk och administrativ förvaltning	51 700	51 010
Övriga förvaltningskostnader	3 390	1 395
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>57 246</u>	<u>53 426</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	27 000	27 000
Arvode vaktmästare	17 000	17 000
Sociala kostnader	8 509	8 508
Summa arvoden, personalkostnader	<u>52 509</u>	<u>52 508</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	18 720	2 316
Övriga ränteintäkter	71	82
Utdelning MBF	44 800	38 400
Summa finansiella intäkter	<u>63 591</u>	<u>40 798</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 937 767	7 937 767
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 937 767	7 937 767
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 848 594	-2 647 473
Årets avskrivningar	-196 203	-201 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 044 797	-2 848 594
Utgående planenligt värde	<u>4 892 970</u>	<u>5 089 173</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	456 741	456 741
Utgående planenligt värde	456 741	456 741
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>5 349 711</u>	<u>5 545 914</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 686 000	6 686 000
Taxeringsvärde mark	1 677 000	1 677 000
	<u>8 363 000</u>	<u>8 363 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	8 277 000	8 277 000
Lokaler	86 000	86 000
	<u>8 363 000</u>	<u>8 363 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	23	14
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>23</u>	<u>14</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,09	2027-09-01	315 990
Swedbank Hypotek	2,34	2024-12-19	315 840
Swedbank Hypotek	2,03	2026-06-17	975 000
Swedbank Hypotek	1,91	2025-10-24	967 500
Swedbank Hypotek	2,88	2024-03-25	291 500
Swedbank Hypotek	5,74	2025-10-24	579 084
Summa skulder till kreditinstitut			3 444 914
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-107 312
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-569 560
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 768 042
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 908 354

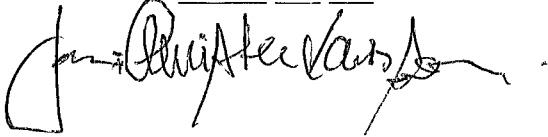
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<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	4 958 200	4 958 200
Summa ställda säkerheter	4 958 200	4 958 200

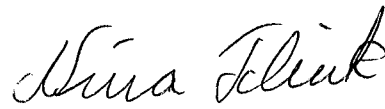
Not 12 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	13 200	0
Sociala avgifter	8 309	0
Medlemmarnas inre reparationsfond	169 707	169 618
Summa övriga kortfristiga skulder	191 216	169 618

Surahammar 2024-03-26



Jan-Christer Larsson
Ordförande



Nina Flink

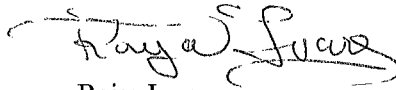


Johan Sahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27.



Robert Ryttersson
Revisor



Raija Ivars
Revisor

Bostadsrättsföreningen Måsen 1

Metallgatan 28, 73536 Surahammar

org.nr 778000-0522

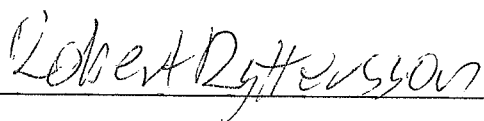
REVISIONSBERÄTTELSE

Vi Robert Ryttersson och Raija Ivars är valda revisorer i BRF Måsen 1.

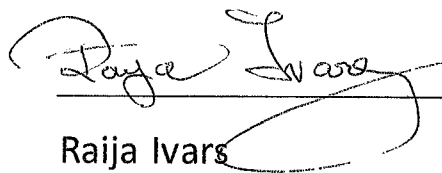
För räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 avger vi följande revisionsberättelse.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens rakenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god revisionssed och vi har inte hittat något som ger anledning till anmärkning. Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans/resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Surahammar 2024-03-27



Robert Ryttersson



Raija Ivars