

Brf Lundbyn
Org nr 716412-4856

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 2023-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ernesto Katzenstein	Ordförande	2024
Boris Boytchev	Vice Ordförande	2024
Madeleine Zethraeus	Ledamot	2024
Tommy Lövgren	Ledamot	2024
Andreas Forsberg	Ledamot	2024
Johan Engström	Suppleant	2024
Alessia Dell Uva	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. På den ordinarie föreningsstämman var samtliga medlemmar representerade och då togs ett enhälligt beslut att anta nya stadgar.
De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-11-09.

En extra föreningsstämma hölls 2023-09-12 för att besluta om revisor.
Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Emir Alberto Leis.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Västerås 2:109 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 7 lägenheter fördelade enligt följande: 1 st 1 rum och kök, 2 st 2 rum och kök, 1 st 3 rum och kök, 2 st 4 rum och kök samt 1 st 5 rum och kök. Nybyggnadsår 1929, värdeår 1986. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 621 m². Lägenhet 3 och 5 innehas av samma bostadsrättshavare och betraktas i föreningen som en lägenhet. 2003 justerades avgifterna för att kompensera våtrummen.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2073.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På den extra föreningsstämman som hölls 2023-09-12 beslutades även att den inre reparationsfonden skulle avskaffas. Innestående medel betalades ut till respektive medlem.
Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 7% för år 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	524 920	460 941	406 828	404 924
Resultat efter finansiella poster	kr	-22 151	112 838	101 444	-80 113
Soliditet	%	33	32	30	33
Likviditet	%	146	296	236	122
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	760	661	617	617
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	789			
Skuldsättning per kvm	kr	4 540	4 669	4 798	3 799
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 540	4 669	4 798	3 799
Energikostnad per kvm	kr	164	155	123	97
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,0	7,1	7,8	6,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,8			
Sparande per kvm	kr	91	327	309	379
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,31			

För nyckeltalsdefinitioner se not 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.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållselingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för elstöd.

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 ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	242 000	0	558 171	517 838	112 838
Reservering till yttre fond			112 838	-112 838	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				112 838	-112 838
Årets resultat					-22 151
Belopp vid årets utgång	242 000	0	671 009	517 837	-22 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	517 837
Årets resultat	-22 151
	495 686

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	75 000
I ny räkning balanseras	420 686
	495 686

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-22 151
Dispositioner	-75 000

Årets resultat efter dispositioner	-97 151
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	746 009
---	---------

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

524 920

460 941

Övriga rörelseintäkter

11 837

0

Summa rörelseintäkter

536 757

460 941

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-267 327

-172 109

Övriga externa kostnader

5

-68 977

-41 987

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-90 335

-90 335

Summa rörelsekostnader

-426 639

-304 431

Rörelseresultat

110 118

156 510

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

6

12 796

13 644

Räntekostnader

-145 065

-57 316

Summa finansiella poster

-132 269

-43 672

Resultat efter finansiella poster

-22 151

112 838

Årets resultat

-22 151

112 838

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-22 151

112 838

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-75 000

-75 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-97 151

37 838

Brf Lundbyn			6(14)
716412-4856			
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 191 113	3 281 448
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	881 321	626 092
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 072 434</u>	<u>3 907 540</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		700	700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		4 073 134	3 908 240
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	102	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 881	9 254
Klientmedel i SHB		231 593	507 433
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>239 576</u>	<u>516 785</u>
Summa omsättningstillgångar		239 576	516 785
Summa tillgångar		4 312 710	4 425 025

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

242 000

242 000

671 009

558 171

Summa bundet eget kapital

913 009

800 171

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

517 837

517 838

-22 151

112 838

Summa fritt eget kapital

495 686

630 676

Summa eget kapital

1 408 695

1 430 847

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10, 11

2 819 387

2 899 387

14 350

16 412

730

941

12

0

2 790

69 548

74 648

Summa kortfristiga skulder

2 904 015

2 994 178

Summa eget kapital och skulder

4 312 710

4 425 025

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	110 118	156 510
---	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar	90 335	90 335
---------------	--------	--------

Erhållen ränta	2 996	784
----------------	-------	-----

Erhållna utdelningar	9 800	12 860
----------------------	-------	--------

Erlagd ränta	-145 065	-57 316
--------------	----------	---------

68 184	203 173
---------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	1 370	2 822
---	-------	-------

Ökning/minskning leverantörsskulder	-2 062	11 255
-------------------------------------	--------	--------

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-8 103	2 725
---	--------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 389	219 975
---	---------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-255 229	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255 229	0
---	-----------------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-80 000	-80 000
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	507 433	367 458
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut	231 593	507 433
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är fr.o.m 2021 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. 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 15 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 1,96 % 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**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	471 816	410 280
Vattenavgifter	34 308	25 719
Kabel-TV avgifter	18 288	24 954
Tillägg på grundavgift	8 136	8 136
Övriga intäkter	520	0
Brutto	533 068	469 089
Övriga hyresnedsättningar	-8 148	-8 148
Summa nettoomsättning	524 920	460 941

I årsavgiften ingår hushållsvärme. Årsavgiften för hushållsvatten och kabel-tv debiteras per lägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	3 166	7 271
Reparationer, löpande underhåll	89 405	169
Elavgifter	57 250	61 596
Vatten och avlopp	44 491	34 713
Renhållning	10 988	10 518
Försäkringar	29 294	26 741
Kabel-TV / Internet	19 335	20 468
Övriga fastighetskostnader	2 275	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	11 123	10 633
Summa driftskostnader	267 327	172 109

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 616	2 961
Kontorsmaterial	1 048	150
Revision	10 000	13 200
Ekonomisk och administrativ förvaltning	19 210	18 955
Övriga förvaltningskostnader	7 040	2 621
Konsultarvoden	27 563	3 600
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	68 977	41 987

Not 6 Finansiella intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 993	784
Övriga ränteintäkter	3	0
Utdelning MBF	9 800	8 400
Återbäring Länsförsäkringar	0	4 460
Summa finansiella intäkter	12 796	13 644

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 617 988	4 617 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 617 988	4 617 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 403 540	-1 313 205
Årets avskrivningar	-90 335	-90 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 493 875	-1 403 540
Utgående planenligt värde	<u>3 124 113</u>	<u>3 214 448</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 000	67 000
Utgående planenligt värde	67 000	67 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>3 191 113</u>	<u>3 281 448</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 260 000	3 260 000
Taxeringsvärde mark	659 000	659 000
	<u>3 919 000</u>	<u>3 919 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	3 919 000	3 919 000
	<u>3 919 000</u>	<u>3 919 000</u>

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden (Takbyte)	626 092	626 092
- Inköp (Takbyte)	255 229	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>881 321</u>	<u>626 092</u>
Redovisat värde	<u>881 321</u>	<u>626 092</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	102	98
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>102</u>	<u>98</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>
Swedbank Hypotek	5,487	90-dgr rörligt	1 494 080
Swedbank Hypotek	5,389	90-dgr rörligt	1 325 307
Summa skulder till kreditinstitut			2 819 387
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-80 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 739 387
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 419 387

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	3 330 000	3 330 000
Summa ställda säkerheter	3 330 000	3 330 000

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Medlemmarnas reparationsfond	0	2 790
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>2 790</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernesto Katzenstein
Ordförande

Boris Boytchev

Madeleine Zethraeus

Tommy Lövgren

Andreas Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Alberto Leis
Föreningsvald revisor

Deltagare

ERNESTO KATZENSTEIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ernesto Luis Katzenstein Berro

Ernesto Katzenstein

2024-03-06 07:34:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.113.96.103

BORIS BOYTCHEV Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BORIS BOYTCHEV

Boris Boytchev

2024-03-07 19:20:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.113.99.12

MADELEINE ZETHRAEUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELEINE LOUISE ZETHRAEUS

Madeleine Zethraeus

2024-03-06 14:50:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.113.96.134

TOMMY LÖVGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NILS ERIK TOMMY LÖVGREN

Tommy Lövgren

2024-03-06 07:42:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.53.237.6

ANDREAS FORSBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Andreas Forsberg

Andreas Forsberg

2024-03-06 14:30:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.137.18

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-08 15:37:04 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIR LEIS	Datum
Alberto Leis	Leveranskanal: E-post IP-adress: 83.250.199.128

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Lundbyn

Organisationsnummer: 716412-4856

Verksamhetsår 230101—231231

Undertecknad har granskat

- Årsredovisningen
- Räkenskaperna
- Styrelsen förvaltning för räkenskapsåret 2023
-

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställdes
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelse
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023

Västerås 2024-03-04

emir leis

Emir Alberto Leis

Föreningsvald revisor

ALBERTO LEIS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIR LEIS

Alberto Leis

2024-03-06 08:24:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.250.199.128