

Bostadsrättsföreningen Schackhuset
Org nr 769611-7618

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

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 2023-10-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kenneth Holmstedt	Ordförande	2024
Andreas Andersson	Vice ordförande	2024
Magdalena Bergfors	Sekreterare	2024
Martin Norling	Ledamot	2024
Leif Pettersson	Ledamot	2024
Agneta Thunholm	Suppleant	2024
Viveka Elg	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Arne Knuths.

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

Föreningsstämman beslöt fram till nästa ordinarie stämma att inget styrelsearvode skall utgå.

Föreningen äger fastigheten Nanna 4, Västerås kommun med adress Floragatan 13. Bostadshuset innehåller 12 lägenheter samt 1 lokal och 1 förråd. Nybyggnadsår 1905, värdeår efter renoveringar 1988. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalen hyrs ut. Föreningen har varken p-platser eller garage. Total boyta 1 207 m², lokalyta 75 m².

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2049.

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggning avseende sophantering, fastighetsskötsel, grönytor och gårdsanläggningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom Nanna Samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fönster underhållits.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna inför räkenskapsåret 2024-2025 med 1 procent.

Flerårsöversikt

		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsättning	kr	946 141	912 959	905 982	903 982
Resultat efter finansiella poster	kr	-134 901	-1 553 761	-762 892	212 003
Soliditet	%	61	61	63	69
Likviditet	%	499	398	1 801	1 630
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	733	712	708	708
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	733			
Skuldsättning per kvm	kr	4 072	4 072	4 462	3 682
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 325	4 325	4 739	3 911
Energikostnad per kvm	kr	180	153	140	140
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,9	6,1	6,7	5,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,9			
Sparande per kvm	kr	140	264	395	386
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,99			

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; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter 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 behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2049.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre</u> <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Ingående balans	9 258 569	289 521	2 380 505	-1 994 856	-1 553 761
Reservering till yttre fond			236 000	-236 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 614 911	1 614 911	
Balansering av föregående års resultat				-1 553 761	1 553 761
Årets resultat					-134 901
Belopp vid årets utgång	9 258 569	289 521	1 001 594	-2 169 706	-134 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 170 305
Årets resultat	-134 901

-2 305 206

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	144 500
---	---------

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-43 900
--	---------

I ny räkning balanseras	-2 405 806
-------------------------	------------

-2 305 206

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-134 901
---------------------------------	----------

Dispositioner	-100 600
---------------	----------

Årets resultat efter dispositioner	-235 501
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 102 794
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	946 141	912 959
Övriga rörelseintäkter		5 387	0
Summa rörelseintäkter		951 528	912 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-535 461	-439 969
Periodiskt underhåll	5	-43 900	-1 614 911
Övriga externa kostnader	6	-37 264	-27 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 991	-276 889
Summa rörelsekostnader		-892 616	-2 359 174
Rörelseresultat		58 912	-1 446 215
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	33 362	29 089
Räntekostnader		-227 175	-136 635
Summa finansiella poster		-193 813	-107 546
Resultat efter finansiella poster		-134 901	-1 553 761
Årets resultat		-134 901	-1 553 761
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-134 901	-1 553 761
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		43 900	1 614 911
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-144 500	-236 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-235 501	-175 450

Bostadsrättsföreningen Schackhuset 769611-7618		6(13)	
Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	12 954 340	13 230 331
Summa materiella anläggningstillgångar		12 954 340	13 230 331
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		12 955 740	13 231 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	1 002	978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 491	47 950
Klientmedel i SHB		576 506	442 970
Summa kortfristiga fordringar		636 999	491 898
Summa omsättningstillgångar		636 999	491 898
Summa tillgångar		13 592 739	13 723 629

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		9 548 090	9 548 090
Fond för yttre underhåll		1 002 194	2 380 505
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 550 284</u>	<u>11 928 595</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 170 305	-1 994 855
Årets resultat		-134 901	-1 553 761
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 305 206</u>	<u>-3 548 616</u>
Summa eget kapital		8 245 078	8 379 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	2 360 000
Summa långfristiga skulder		0	2 360 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 220 000	2 860 000
Leverantörsskulder		18 846	13 538
Skatteskulder		1 415	2 463
Övriga skulder	12	0	1 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 400	106 209
Summa kortfristiga skulder		5 347 661	2 983 650
Summa eget kapital och skulder		13 592 739	13 723 629

Kassaflödesanalys

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 58 912 -1 446 215
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 275 991 276 889

Erhållen ränta 9 564 4 944
Erhållna utdelningar 23 798 24 145
Erlagd ränta -227 175 -136 635

141 090 -1 276 872
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -11 565 -2 711
Ökning/minskning leverantörsskulder 5 308 -17 309
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -1 297 14 849

Kassaflöde från den löpande verksamheten 133 536 -1 282 043

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld 0 -500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 -500 000

Årets kassaflöde 133 536 -1 782 043

Likvida medel vid årets början 442 970 2 225 013

Likvida medel vid årets slut 576 506 442 970

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt 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. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	60 år tom 2063
Trapphus	20 år tom 2024
Bastu, tvättstuga	20 år tom 2027
Löpband	avskriven
Kallmangel	avskriven
Dator	avskriven

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

	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	884 784	859 008
Hyror lokaler	57 546	53 952
Övriga intäkter	3 811	-1
Brutto	946 141	912 959
Summa nettoomsättning	<u>946 141</u>	<u>912 959</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>
Fastighetsskötsel	26 366	21 993
Reparationer, löpande underhåll	110 479	18 010
Elavgifter	28 706	20 871
Uppvärmning	168 953	146 033
Vatten och avlopp	32 608	29 118
Försäkringar	32 490	28 907
Avgift till gemensamhetsanläggning	99 600	88 128
Kabel-TV / Internet	9 436	16 426
Övriga fastighetskostnader	4 793	49 053
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 030	21 430
Summa driftskostnader	<u>535 461</u>	<u>439 969</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>
Underhåll fönster	43 900	0
Fasadrenovering	0	1 614 911
Summa periodiskt underhåll	<u>43 900</u>	<u>1 614 911</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Föreningsmöten	412	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	26 208	25 505
Övriga förvaltningskostnader	9 645	1 400
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	500
Summa övriga externa kostnader	37 265	27 405

Not 7 Finansiella intäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 479	4 909
Övriga ränteintäkter	85	35
Utdelning MBF	19 600	24 145
Återbäring LF	4 198	0
Summa finansiella intäkter	33 362	29 089

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 439 788	13 439 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 439 788	13 439 788
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 474 657	-3 198 666
Årets avskrivningar	-275 991	-275 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 750 648	-3 474 657
Utgående planenligt värde	9 689 140	9 965 131
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 265 200	3 265 200
Utgående planenligt värde	3 265 200	3 265 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	12 954 340	13 230 331

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 647 000	13 647 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
	19 247 000	19 247 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	19 000 000	19 000 000
Lokaler	247 000	247 000
	19 247 000	19 247 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Skattekontot	1 002	978
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 002</u>	<u>978</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>
Nordea	4,73	90 dagars ränta	2 860 000
Nordea	3,90	2024-11-20	2 360 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 220 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 220 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 220 000

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	7 875 000	7 875 000
Summa ställda säkerheter	7 875 000	7 875 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Skulder till MBF	0	1 440
Summa övriga kortfristiga skulder	0	1 440

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Andreas Andersson

Magdalena Bergfors

Martin Norling

Leif Garvey Pettersson

Kenneth Holmstedt
Ordförande

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

Arne Knuths
Revisor

Deltagare

KENNETH HOLMSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Kenneth Holmstedt

Kenneth Holmstedt

2024-08-27 15:59:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.224.192

ANDREAS ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS ANDERSSON

Andreas Andersson

2024-08-27 15:04:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.58.163

MAGDALENA BERGFORS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGDALENA BERGFORS

Magdalena Bergfors

2024-08-29 07:04:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.234.66.51

LEIF PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF GARVEY PETTERSSON

Leif Pettersson

2024-08-29 07:24:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.3.77

MARTIN NORLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Anders Martin Norling

Martin Norling

2024-08-29 07:56:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.101.22

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-08-29 08:24:11 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Arne Ingvar Knuths	Datum
Arne Knuths	Leveranskanal: E-post IP-adress: 95.193.40.245

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Schackhuset.
Organisationsnummer 769611-7618.

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023/2024.

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.

.....
Arne Knuths
Föreningsvald revisor

ARNE KNUTHS Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-08-27 15:32:17 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Arne Ingvar Knuths	Datum
Arne Knuths	Leveranskanal: E-post IP-adress: 95.193.32.23