

BRF Notudden 2 i Västerås
Org nr 769629-5802

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Spinnakern 15. Samfälligheten förvaltar GA:2 (25%), GA:3 (10%) och GA:4 (10%) (föreningens andelar inom parentes).

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ingemar Fronda	Ordförande	2023
Susanne Fronda	Ledamot	2023
Johan Strömstedt	Ledamot	2023
Leif Aho	Ledamot	2023
Ida Eriksson	Ledamot	2023
Julia Grimberg	Suppleant	2023
Viktor Orlav	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Bengt Gustafsson och Anders Laurin.

Till valberedning valdes Erik Arfvidsson.

Föreningsstämman reserverade 48 300 kr i arvode till styrelsen.

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

Föreningen äger fastigheten Spinnakern 15 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 60 lägenheter fördelade enligt följande:

19 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 2015, värdeår 2017.

Samtliga 60 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta 4 480 m². Lokalyta 975 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Folksam.

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

Styrelsen har tecknat avtal med Västerås Service & Anläggning om teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bindningstiden för föreningens lån löpte ut den 2022-06-30 och lades då om till rörlig ränta med STIBOR 90 som referensränta. Under perioden juli-december har räntenivån successivt höjts och uppgick vid årets utgång till 3,26 %. Under våren 2023 gick styrelsen ut med en ny offertförfrågan till 6 banker för att om möjligt få bättre lånevillkor.

Årsavgifterna höjdes från april med 5 %. Ytterligare en höjning genomfördes från oktober med 10 %. I november beslutade styrelsen om ytterligare en höjning om 5 % från jan 2023, vilken senare ändrades till 10 % och verkställdes från april 2023. Sammantaget innebär det att årsavgifterna höjts med ca 28 %.

Under året kopplades ett ventilations aggregat upp mot bastecs webb-fastighetssystem för bättre övervakning av värmeförsel till lägenheterna.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 512 406	3 292 000	3 287 000	3 296 000
Resultat efter finansiella poster	kr	-883 136	-918 000	-798 000	-501 000
Soliditet	%	69	69	69	69
Likviditet	%	241	265	246	166
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	649	610	610	610
Skuldsättning per kvm	kr	10 530	10 566	10 603	10 639
Energikostnad per kvm	kr	162	115	95	96
Räntekänslighet	%	19,8	21,1	21,2	21,2
Sparande per kvm	kr	77	58	81	135

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	80 640 000	51 980 000	672 000	-2 759 061	-917 512
Reservering till yttre fond			134 400	-134 400	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-917 512	917 512
Årets resultat					-883 136
Belopp vid årets utgång	80 640 000	51 980 000	806 400	-3 810 973	-883 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 810 973
Årets resultat	-883 136
	<hr/>
	-4 694 109

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	134 400
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-43 750
I ny räkning balanseras	-4 784 759
	<hr/>
	-4 694 109

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-883 136
Dispositioner	-90 650
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-973 786

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	897 050
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 512 406	3 292 641
Övriga rörelseintäkter		0	35 804
Summa rörelseintäkter		3 512 406	3 328 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 620 201	-1 448 208
Periodiskt underhåll	4	-43 750	0
Övriga externa kostnader	5	-99 228	-125 187
Arvoden och personalkostnader	6	-64 604	-58 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 246 634	-1 239 174
Summa rörelsekostnader		-3 074 417	-2 871 424
<i>Rörelseresultat</i>		<i>437 989</i>	<i>457 021</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 909	329
Räntekostnader		-1 326 034	-1 374 862
Summa finansiella poster		-1 321 125	-1 374 533
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-883 136</i>	<i>-917 512</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-883 136</i>	<i>-917 512</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-883 136	-917 512
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		43 750	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-134 400	-134 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-973 786	-1 051 912

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	184 764 077	186 010 711
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>184 764 077</u>	<u>186 010 711</u>
Summa anläggningstillgångar		184 764 077	186 010 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 963
Övriga fordringar	9	5 073	85 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 491	0
Klientmedel i SHB		2 043 286	220 303
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 079 850</u>	<u>310 814</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 255	1 365 833
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 255</u>	<u>1 365 833</u>
Summa omsättningstillgångar		2 083 105	1 676 647
Summa tillgångar		186 847 182	187 687 358

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		132 620 000	132 620 000
Fond för yttre underhåll		806 400	672 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>133 426 400</u>	<u>133 292 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 810 973	-2 759 061
Årets resultat		-883 136	-917 512
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 694 109</u>	<u>-3 676 573</u>
Summa eget kapital		128 732 291	129 615 427
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	57 440 000
Summa långfristiga skulder		0	57 440 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	57 440 000	200 000
Leverantörsskulder		119 873	98 315
Skatteskulder		27 410	40 960
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		527 608	292 655
Summa kortfristiga skulder		58 114 891	631 931
Summa eget kapital och skulder		186 847 182	187 687 358

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 437 989
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 1 246 634

Erhållen ränta 4 909
Erlagd ränta -1 326 034

363 498

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 53 946
Ökning/minskning leverantörsskulder 21 558
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 221 402

Kassaflöde från den löpande verksamheten 660 404

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 51 980 000
Inbetalda Insatser -51 980 000
Amortering av skuld -200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -199 999

Årets kassaflöde 460 405

Likvida medel vid årets början 1 586 136

Likvida medel vid årets slut 2 046 541

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2135)

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 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.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 907 132	2 732 800
Hyror parkering	565 195	524 500
Övriga hyresintäkter *	12 400	11 400
Övriga hyrestillägg **	26 500	22 800
Övriga intäkter	1 179	1 141
Brutto	3 512 406	3 292 641
Summa nettoomsättning	<u>3 512 406</u>	<u>3 292 641</u>

* Avser debitering av Gästlägenhet

** Avser debitering av Takterass

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	202 859	221 525
Reparationer, löpande underhåll	168 286	204 405
Elavgifter	457 818	231 934
Uppvärmning	300 798	288 408
Vatten och avlopp	126 708	106 121
Renhållning	104 243	109 862
Försäkringar	22 898	34 379
Avgift till gemensamhetsanläggning	3 319	4 958
Kabel-TV / Internet	148 663	160 145
Övriga fastighetskostnader	62 613	65 991
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 996	20 480
Summa driftskostnader	<u>1 620 201</u>	<u>1 448 208</u>

Redovisade kostnader för el, värme, vatten, Tv/bredband och försäkring är inte jämförbara med föregående år då förändring i periodisering skett. El, värme och vatten redovisas för 13 mån, Tv/bredband för 11 mån och Försäkring för 7 månader.

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Uppkoppling av vent.aggregat mot bastec webb-fastighetssystem	43 750	0
Summa periodiskt underhåll	<u>43 750</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	18 969
Kommunikation	4 719	0
Indrivning	0	461
Föreningsmöten	6 339	450
Ekonomisk och administrativ förvaltning	77 250	86 692
Övriga förvaltningskostnader	9 015	8 039
Konsultarvoden	0	4 256
Övriga externa tjänster	1 905	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	6 320
Summa övriga externa kostnader	<u>99 228</u>	<u>125 187</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	48 300	47 600
Sociala kostnader	16 304	11 255
Summa arvoden, personalkostnader	<u>64 604</u>	<u>58 855</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 666	0
Övriga ränteintäkter	243	329
Summa finansiella intäkter	<u>4 909</u>	<u>329</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	147 985 750	147 872 000
Inköp laddplatser	0	113 750
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 985 750	147 985 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 963 040	-3 723 866
Årets avskrivningar	-1 246 634	-1 239 174
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 209 674	-4 963 040
Utgående planenligt värde	<u>141 776 076</u>	<u>143 022 710</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 988 000	42 988 000
Utgående planenligt värde	42 988 000	42 988 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>184 764 076</u>	<u>186 010 711</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 741 000	75 048 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	24 800 000
	<hr/>	<hr/>
	139 741 000	99 848 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	137 000 000	97 800 000
Lokaler	2 741 000	2 048 000
	<hr/>	<hr/>
	139 741 000	99 848 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	5 073	25 548
Skattefordringar *	0	60 000
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 073</u>	<u>85 548</u>

* Avser bidrag från Naturvårdsverket

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>
SEB	3,26	2023-03-15	57 440 000
Summa skulder till kreditinstitut			57 440 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-57 240 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			56 440 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventuallförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	58 240 000	58 240 000
Summa ställda säkerheter	58 240 000	58 240 000

Västerås _____ - ____ - ____

Ingemar Fronda

Susanne Fronda

Johan Strömstedt

Leif Aho

Ida Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Bengt Gustafsson

Anders Laurin

Deltagare

INGEMAR FRONDA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-21 09:04:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingemar Fronda

Datum

Ingemar Fronda

Leveranskanal: E-post

SUSANNE FRONDA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-21 09:06:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Fronda

Datum

Susanne Fronda

Leveranskanal: E-post

JOHAN STRÖMSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-21 09:08:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN STRÖMSTEDT

Datum

Johan Strömstedt

Leveranskanal: E-post

LEIF AHO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-21 09:15:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Mikael Valentin Aho

Datum

Leif Aho

Leveranskanal: E-post

IDA ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-21 09:33:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: IDA ERIKSSON

Datum

Ida Eriksson

Leveranskanal: E-post

BENGT GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-21 13:40:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT GUSTAFSSON

Datum

Bengt Gustafsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-21 14:24:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS LAURIN

Datum

Anders Laurin

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Notudden 2

Organisationsnummer 769629-5802

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Notudden 2 i Västerås för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Styrelsen ansvarar också för organisation och förvaltning av föreningens verksamhet. Vilket innebär att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och att dess organisation är sådan att bokföring, medelsförvaltning och övriga ekonomiska angelägenheter kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och övriga förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen.

Vårt ansvar är vidare att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Som underlag för vårt uttalande har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i allt väsentligt rättvisande bild av föreningens finansiella ställning den 31 december 2022 och årets finansiella resultat. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar och har agerat enligt beslut på årsmötet 2022.

Vi tillstyrker att föreningens årsstämma fastställer resultat- och balansräkningen.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås 2023 - -

Bengt Gustavsson

Anders Laurin

Deltagare

BENGT GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT GUSTAFSSON

Bengt Gustafsson

2023-05-20 11:39:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDERS LAURIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS LAURIN

Anders Laurin

2023-05-20 14:58:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post