

Årsredovisning för
Brf Skölden
778000-7196
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Brf Skölden, 778000-7196, 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 Stenåldern 4 i Västerås kommun med adress Flisavägen 32-60 jämna nummer. Fastigheten består av tre flerbostadshus och omfattar totalt 126 lägenheter. Föreningens 126 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 65 parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenhetsfördelningen:

17 st 1 r o k
37 st 2 r o k
72 st 4 r o k

I fastigheten finns en gemensam bastu.
Ett övernattningsrum finns att hyra.

Byggnadernas totalyta är 9 557 kvadratmeter, lägenhetsyta 9 557 kvadratmeter och lokalyta 0 kvadratmeter. Nybyggnadsår 1971, värdeår 1978.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten har tidigare varit upplåten med tomträtt, friköp av tomträten skedde 2022-02-01.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos If Skadeförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt.
Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll är 800 000 kr per år.
Under 2022 har ny tvättmaskin samt torktumlare införskaffats.

Genomförda åtgärder

	År
Omläggning av tak	1995-1996
Omputsning av fasad	1996
Elstambyte	1996
Rörstambyte	1996-1997
Byte av fönster	1996-1997
Nya värmestammar och radiatorer	1996-1997
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2016
Upprustning gård	2016-2017
OVK	2018
Målning entrétak	2019

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Internetleverantör	Bredband2 AB
Tv	Tele2
Comfortavtal	Mälarenergi AB

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Henrik Ryman	Ordförande	2024
Lena Silfversvärd	Sekreterare	2023
Thomas Mesumbe	Ledamot	2023
Camilla Lindqvist	Ledamot	2023
Rolf Helleday	Ledamot	Avgått pga flytt dec 2022
Magnus Rydqvist	Ledamot	2024
Nils Ove Andersson	Suppleant	2023
Leif Nordmark	Suppleant	2023
Isabella Henriksson	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jerry Hagberg	Ordinarie Intern
Elisabeth Johansson	Suppleant Intern

Valberedning

Helena Lagestrand
Fredrik Hellman

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2022-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av termostatvred har skett på samtliga element.
- Föreningens avtal gällande tomträttsavgälden gick ut 2021-09-30 och enligt det nya avtalet skulle tomträttsavgälden höjas med 267%. Medlemmarna tog beslut på föreningsstämma under 2021 att friköpa fastigheten Stenåldern 4. Friköpet gick igenom 2022-02-01.
- Efter beslut på föreningsstämma bytte föreningen bredbandsleverantör till Bredband 2.

Föreningens ekonomi

Föreningens årsavgifter höjs med 3% fr o m 2023-01-01.

Friköp av fastigheten/tomträtten Stenåldern 4 från Västerås Stad gjordes 2022-02-01.
Köpet finansierades genom upptag av nya lån. Se not 10 för föreningens totala lånebild.

Kassaflöde

	2022	2021
Likvida medel vid årets början	5 202 137	4 260 566
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 753 016	7 468 082
Finansiella intäkter	2 254	-
Minskning kortfristiga fordringar	144 006	
Ökning av kortfristiga skulder	337 120	
Ökning av långfristiga skulder	24 079 930	1 202 016
	32 316 326	8 670 098
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-4 683 097	-5 006 639
Finansiell kostnader	-1 317 867	-570 926
Minskning av kortfristiga skulder		-2 105 633
Ökning av kortfristiga fordringar		-45 329
Ökning av anläggningstillgångar	-25 424 935	
	-31 425 899	-7 728 527
Likvida medel vid årets slut	6 092 564	5 202 137
Årets förändring av likvida medel	890 427	941 571

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 126 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 158 (159).

Under räkenskapsåret har 12 st bostadsrätter överlåtits.

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	783	761	738	717
Låneskuld per kvm totalyta, kr	7 533	5 014	5 100	5 186
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	141	134	133	126
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	28	28	27
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	33	32
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	99	60	70	75
Nettoomsättning, tkr	7 666	7 446	7 233	7 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	923	1 059	1 142	1 064
Soliditet, %	-	-	-	-

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	181 180			181 180
Fond för yttre underhåll	3 111 119	800 000	-491 846	2 802 965
Summa bundet eget kapital	3 292 299			2 984 145
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 993 185	-800 000	1 550 886	-12 744 071
Årets resultat	922 829		-1 059 040	1 059 040
Summa fritt eget kapital	-11 070 356			-11 685 031
Summa eget kapital	-7 778 057			-8 700 886

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	922 829
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-11 193 185
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
Summa balanserat resultat	-11 070 356
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	116 658
Att i ny räkning överförs	-10 953 698

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	7 666 290	7 445 848
Övriga rörelseintäkter		86 726	22 234
		7 753 016	7 468 082
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-4 270 009	-4 580 762
Övriga externa kostnader	3	-278 075	-291 664
Personalkostnader	4	-135 013	-134 213
Avskrivningar	5	-831 477	-831 477
		-5 514 574	-5 838 116
RÖRELSERESULTAT		2 238 442	1 629 966
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 254	-
Räntekostnader		-941 667	-570 926
Övriga finansiella kostnader		-376 200	-
		-1 315 613	-570 926
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		922 829	1 059 040
ÅRETS RESULTAT		922 829	1 059 040

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 027 491	34 434 033
Maskiner och inventarier	7	-	-
		<u>59 027 491</u>	<u>34 434 033</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatser		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>59 032 491</u>	<u>34 439 033</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 181	-
Övriga fordringar		27 665	27 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	100 407	262 623
		<u>146 253</u>	<u>290 259</u>
Kassa och bank		6 092 564	5 202 137
Summa omsättningstillgångar		<u>6 238 817</u>	<u>5 492 396</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 271 308</u>	<u>39 931 429</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		181 180	181 180
Fond för yttre underhåll	9	3 111 119	2 802 965
		<u>3 292 299</u>	<u>2 984 145</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 993 185	-12 744 071
Årets resultat		922 829	1 059 040
		<u>-11 070 356</u>	<u>-11 685 031</u>
Summa eget kapital		<u>-7 778 057</u>	<u>-8 700 886</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	48 747 909	32 913 507
		<u>48 747 909</u>	<u>32 913 507</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 250 124	15 004 596
Leverantörsskulder		102 249	56 329
Skatteskulder		18 100	13 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	930 983	643 911
		<u>24 301 456</u>	<u>15 718 808</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 271 308</u>	<u>39 931 429</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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 planenliga 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	2022	2021
Byggnader	2%	2%
Balkonger	60 år	60 år
Garage/Parkering	Avskrivet	Avskrivet
Cykel & MCgarage	25 år	25 år
Bastu	Avskrivet	Avskrivet
Bredband	Avskrivet	Avskrivet
Inventarier	Avskrivet	Avskrivet

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2022	2021
Årsavgifter	7 486 740	7 269 648
Hysesintäkter	179 550	176 200
Summa	7 666 290	7 445 848

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	683 926	671 848
Fastighetsskötsel enligt beställning	15 152	28 713
Snöröjning / sandning	1 675	
Myndighetstillsyn		2 940
Bevakningskostnader	10 385	9 217
Gård	1 447	413
Serviceavtal	6 184	5 992
Förbrukningsmaterial	3 063	
Störningsjour och larm		2 477
Brandskydd	6 250	
Summa	728 082	721 600

Reparationer	2022	2021
Gemensamma lokaler		899
Tvättstuga	1 194	3 035
Källare		4 773
Entré/trapphus	30 079	2 819
Lås	7 703	9 761
Installationer	168 192	158 867
VVS	24 053	19 180
Elinstallation	44 076	756
Bredband	111 838	
Balkong/altaner	2 813	788
Mark/gård/utemiljö	9 933	3 753
Garage/bilplatser	7 564	26 743
Vattenskada	39 568	18 544
Summa	447 013	249 918
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	103 720	47 126
Installationer	12 938	12 220
Tak		432 500
Summa	116 658	491 846
Taxebundna kostnader		
El	284 632	268 853
Värme	1 352 008	1 277 046
Vatten	338 543	319 770
Sophämtning/renhållning	283 502	276 051
Grovsopor	18 773	10 332
Summa	2 277 458	2 152 052
Övriga driftskostnader		
Försäkring	121 786	119 292
Självrisk	45 000	
Tomträttsavgäld	56 569	298 408
Kabel-tv	115 628	112 352
Bredband	170 421	251 460
Summa	509 404	781 512
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	191 394	183 834
Summa	191 394	183 834
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	4 270 009	4 580 762

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Föreningskostnader		3 450
Styrelseomkostnader	977	
Förvaltningskostnader	240 577	235 384
Förvaltningskostnader, övriga	13 021	20 656
Administration	6 054	5 572
Konsultarvoden	9 026	8 828
Medlems- och föreningsavgifter	8 420	17 774
Summa	278 075	291 664

Not 4

PERSONALKOSTNADER

Styrelsearvoden	100 000	95 000
Revisionsarvoden	8 000	8 000
Sociala kostnader	27 013	31 213
Summa	135 013	134 213

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 5

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	741 477	741 477
Förbättringar	90 000	90 000
Summa	831 477	831 477

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	53 481 960	53 481 960
Friköp mark	25 424 935	
Utgående anskaffningsvärde	78 906 895	53 481 960

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-19 047 927	-18 216 450
Årets avskrivningar enligt plan	-831 477	-831 477
Utgående avskrivning enligt plan	-19 879 404	-19 047 927

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	25 424 935	25 424 935
Planenligt restvärde vid årets slut	59 027 491	34 434 033

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	17 800 000
Taxeringsvärde	73 000 000	64 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	73 000 000	64 800 000
Bostäder	73 000 000	64 800 000

Not 7

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

2022-12-31

452 950

2021-12-31

452 950

Utgående anskaffningsvärde

452 950

452 950

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-452 950

-452 950

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-452 950

-452 950

Redovisat restvärde vid årets slut

-

-

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

2022-12-31

40 842

2021-12-31

40 103

Kabel-tv

31 816

28 912

Tomträttsavgäld

164 233

Bredband

19 209

20 955

Medlemskap Bostadsrätterna

8 540

8 420

100 407

262 623

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

2022

2 802 965

2021

2 167 379

Reservering enligt stadgar

800 000

700 000

lanspråktagande enligt stämmobeslut

-491 846

-64 414

Vid årets slut

3 111 119

2 802 965

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,55%	1 866 136	1 916 572	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,20%	5 000 000	5 000 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	0,83%	8 300 000		2023-01-30
Stadshypotek AB	3,62%	7 312 140	7 441 176	2023-10-30
Stadshypotek AB	1,17%	9 336 660	9 438 700	2024-04-30
Stadshypotek AB	1,26%	6 960 000	7 120 000	2025-03-30
Stadshypotek AB	0,97%	6 701 468	6 824 620	2025-10-30
Stadshypotek AB	0,95%	823 635	886 995	2025-12-01
Stadshypotek AB	1,08%	6 960 000	7 120 000	2026-03-30
Stadshypotek AB	1,23%	2 131 744	2 170 040	2026-12-01
Stadshypotek AB	1,51%	8 300 000		2027-01-30
Stadshypotek AB	1,84%	8 306 250		2030-01-30

Summa skulder till kreditinstitut

71 998 033

47 918 103

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-23 250 124

-15 004 596

48 747 909

32 913 507

Skulden om 5 år är 67 241 433 kr om föreningen amorterar i samma takt som idag.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	108 000	103 000
Sociala avgifter	27 000	28 700
Räntekostnader	173 398	74 264
Förutbetalda avgifter och hyror	622 585	437 947
	930 983	643 911

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 72 918 500 51 690 500

Eventualförpliktelser

Inga Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Stolpbelysningen utomhus ska ses över.

Underskrifter

Västerås den 27 / 3 2023



Henrik Ryman
Ordförande



Lena Silfverswärd
Sekreterare

Thomas Mesumbe
Ledamot



Camilla Lindqvist
Ledamot



Magnus Rydqvist
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2023



Jerry Hagberg
Intern revisor

Revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen Skölden

Orgnr 778000-7196

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Jag tillstyrker

Att: resultat och balansräkning fastställs

Att: årets resultat disponeras i enlighet med förslag i förvaltningsberättelsen

Att: styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Västerås 2023-04-05



Jerry Hagberg

Föreningsvald revisor