

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF Nanna 13**

Org.nr. 769607-0536

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - noter                  | 9    |
| - underskrifter          | 11   |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaden består av sju stycken lägenheter och är uppförd på fastigheten Nanna 13 i Västerås kommun. Föreningen upplåter dessa sju lägenheter som bostadsrätt, inga hyresrätter eller lokaler för näringsverksamhet ingår.

Fastigheten är försäkrad av Folksam genom Söderberg&Partners Insurance Consulting AB rekommenderad av Bostadsrätterna.

### Styrelsen

Piotr Tracz, ordförande  
Martina Westman, kassör  
Pehr Blomberg  
Kaynoosh Hafezi  
Satu Oldrati  
Ludvig Bernhardsson  
Marianne Ohlsson

### Förvaltningsberättelse

#### Underhåll av fastigheten

Vi följer föreningens underhållsplan. Snöslungan har reparerats igen. Allt arbete med städning, snöröjning, utrullning av soptunnor, trädgårdsarbete och andra underhållsarbeten hanteras av föreningens medlemmar. Två städdagar har ägt rum.

Amorteringstakten har ökat till 100 000 kr/år. Inga nya lån behövdes.

Med tanke på stigande räntor samt ökade energikostnader höjdes avgifter i föreningen med 25% från och med oktober 2023. Ytterligare höjningar av avgifter kommer att äga rum. Höjning med 2% planeras år 2024. Föreningen hoppas även att kunna sänka avgifterna på sikt om ränteläget förbättras.

### Förvaltning

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter, hållit fem protokollförda möten och en stämma. Föreningen har inga anställda och inga arvoden utgått till styrelsen. .

Föreningens löpande bokföring har skötts av föreningens kassör med stöd av L & Y Revision AB, Västerås, som också upprättat boksluten under perioden 2012-2023.

#### Avskrivningar på fastigheten och fond för yttre underhåll

Styrelsen strävar mot bättre soliditet, med rationella avskrivningar på fastigheten. Till yttre reparationsfond avsätter föreningen 0,5% av taxeringsvärdet årligen. Med tanke på gradvis ökande taxeringsvärde planeras justering av avsättningar år 2024. Dessutom finns i budgeten ytterligare 0,5% för samma ändamål.

#### Årsvärden 2018

Föreningens totala bostadsyta är 470,6 m<sup>2</sup> och har skulder på totalt 2 250 000 kr. Den totala energiförbrukningen för året är 103,615 mWh. Detta utgör en årsavgift på 652,45 kr/m<sup>2</sup>, en skuld på 4 781 kr/m<sup>2</sup> samt en energiförbrukning på 0,220 mWh/m<sup>2</sup>.

#### Årsvärden 2019

# BRF Nanna 13

Org.nr. 769607-0536

Föreningens totala bostadsyta är 470,6 m<sup>2</sup> och har skulder på totalt 2 230 000 kr. Den totala energiförbrukningen för året är 95,838 mWh. Detta utgör en årsavgift på 651,7 kr/m<sup>2</sup>, en skuld på 4 739 kr/m<sup>2</sup> samt en energiförbrukning på 0,235 mWh/m<sup>2</sup>. Den totala uppvärmningskostnaden för året är 71 621 kr vilket utgör en kostnad på 152,2 kr/m<sup>2</sup>.

## Årsvärden 2020

Föreningens totala bostadsyta är 470,6 m<sup>2</sup> och har skulder på totalt 2 195 000 kr. Den totala energiförbrukningen för året är 89,191 mWh. Årsavgifter inbringar 336 396 kr/år. Detta utgör en årsavgift på 715 kr/m<sup>2</sup>, en skuld på 4 664 kr/m<sup>2</sup> och en energiförbrukning på 0,190 mWh/m<sup>2</sup>. Den totala uppvärmningskostnaden för året är 90 508 kr vilket utgör en kostnad på 192,3 kr/m<sup>2</sup>.

## Årsvärden 2021

Föreningens totala bostadsyta är 470,6 m<sup>2</sup> och har skulder på totalt 2 620 000 kr. Den totala energiförbrukningen för året är 96,81 mWh. Årsavgifter inbringar 336 396 kr/år. Detta utgör en årsavgift på 716 kr/m<sup>2</sup>, en skuld på 5 546 kr/m<sup>2</sup> och en energiförbrukning på 0,206 mWh/m<sup>2</sup>. Den totala uppvärmningskostnaden för året är 91 001 kr vilket utgör en kostnad på 193,4 kr/m<sup>2</sup>. Skulden amorteras med 50 000 kr/år.

## Årsvärden 2022

Föreningens totala bostadsyta är 470,6 m<sup>2</sup> och har skulder på totalt 3 080 000 kr. Den totala energiförbrukningen för året är 91,411 mWh. Årsavgifter inbringar 367 056 kr/år. Detta utgör en årsavgift på 780 kr/m<sup>2</sup>, en skuld på 6545 kr/m<sup>2</sup> och en energiförbrukning på 0,194 mWh/m<sup>2</sup>. Den totala uppvärmningskostnaden för året är 90 453 kr vilket utgör en kostnad på 192,2 kr/m<sup>2</sup>. Skulden amorteras med 70 000 kr/år.

## Årsvärden 2023

Föreningens totala bostadsyta är 470,6 m<sup>2</sup> och har skulder på totalt 3 015 125 kr. Den totala energiförbrukningen för året är 95,88 MWh. Årsavgifter inbringar 388 425 kr/år. Detta utgör en årsavgift på 825 kr/m<sup>2</sup>, en skuld på 6354 kr/m<sup>2</sup> och en energiförbrukning på 0,206 mWh/m<sup>2</sup>. Den totala uppvärmningskostnaden för året är 91 481 kr vilket utgör en kostnad på 194 kr/m<sup>2</sup>. Skulden amorteras med 100 000 kr/år.

Föreningens säte är Västerås.

## Flerårsöversikt

|  | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 388 425   | 352 086   | 335 459   | 336 396   | 326 483   |
| Res. efter finansiella poster                    | -39 120   | 12 664    | 29 164    | 31 740    | 29 284    |
| Balansomslutning                                 | 4 330 472 | 4 435 642 | 3 947 913 | 3 493 036 | 3 495 000 |
| Soliditet (%)                                    | 27,81     | 28,03     | 31,18     | 34,40     | 33,47     |
| Kassalikviditet (%)                              | 57,12     | 82,24     | 223,81    | 165,86    | 84,43     |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)      | 825       | 748       | 713       | 715       | 694       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelsetäkter (%) | 100       | 100       | 100       | 100       | 100       |
| Skuldsättning (kr/kvm)                           | 6 354     | 6 545     | 5 546     | 4 664     | 4 739     |
| Sparande (kr/kvm)                                |           |           |           |           |           |
| Räntekänslighet (%)                              | 7,8       | 8,7       | 7,8       | 6,5       | 6,9       |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 470,6 kvadratmeter. Föreningen har ingen yta upplåten med hyresrätt.

## Upplysning vid förlust

Detta år redovisar föreningen en förlust vilket är hänförligt till ökade räntekostnader. Föreningen har under många år redovisat ett positivt resultat och kommer för kommande år justera årsavgiften så att föreningen redovisar ett positivt resultat.

Styrelsen eftersträvar att återställa den tidigare ansamlade förlusten med de framtida planerade positiva årsresultaten.

Styrelsen bedömer inte att förlusten för året eller att den framtida löpande driften medför att föreningen behöver uppta några nya lån.

# BRF Nanna 13

Org.nr. 769607-0536

## Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Disp.<br>fond | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 1 133 454            | 0                       | 247 647                     | -150 111      | 12 664            |
| Avs.fond yttre underhåll       | 0                    | 0                       | 22 820                      | -22 820       | 0                 |
| Disposition av fg års resultat | 0                    | 0                       |                             | 12 664        | -12 664           |
| Årets förlust                  |                      |                         |                             |               | -39 120           |
| Belopp vid årets utgång        | 1 133 454            | 0                       | 270 467                     | -160 267      | -39 120           |

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

-160 266

årets förlust

-39 120

-199 386

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-199 386

-199 386

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**BRF Nanna 13**

Org.nr. 769607-0536

**RESULTATRÄKNING**

|   |            | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>  |            |                   |                   |
| Nettoomsättning   |            | <u>388 425</u>    | <u>352 086</u>    |
|   |            | 388 425           | 352 086           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                   |                   |
| Fastighets- och driftskostnader   | 2          | -198 734          | -175 978          |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader                                   |            | -25 657           | -31 540           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | <u>-75 936</u>    | <u>-67 167</u>    |
|   |            | -300 327          | -274 685          |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | 88 098            | 77 401            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |            |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 764               | 22                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | <u>-127 982</u>   | <u>-64 759</u>    |
|   |            | -127 218          | -64 737           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | -39 120           | 12 664            |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <u>-39 120</u>    | <u>12 664</u>     |

**BRF Nanna 13**

Org.nr. 769607-0536

**BALANSRÄKNING**

|   |            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>Not</b> |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 3          | 4 011 072        | 4 079 877        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 4          | <u>198 967</u>   | <u>206 098</u>   |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | 4 210 039        | 4 285 975        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | 4 210 039        | 4 285 975        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                  |                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | <u>2 730</u>     | <u>2 730</u>     |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | 2 730            | 2 730            |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                  |                  |
| Kassa och bank                                |            | <u>117 703</u>   | <u>146 937</u>   |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | 117 703          | 146 937          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | 120 433          | 149 667          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>4 330 472</b> | <b>4 435 642</b> |

**BRF Nanna 13**

Org.nr. 769607-0536

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | 1 133 454        | 1 133 454        |
|   | 270 467          | 247 647          |
|   | <u>1 403 921</u> | <u>1 381 101</u> |
|   | -160 266         | -150 111         |
|   | -39 120          | 12 664           |
|   | <u>-199 386</u>  | <u>-137 447</u>  |
|   | <u>1 204 535</u> | <u>1 243 654</u> |
| 5 |                  |                  |
|   | 2 915 125        | 3 010 000        |
|   | <u>2 915 125</u> | <u>3 010 000</u> |
|   | 100 000          | 70 000           |
|   | 16 051           | 14 744           |
|   | 21 756           | 20 846           |
|   | 463              | 463              |
|   | 72 542           | 75 935           |
|   | <u>210 812</u>   | <u>181 988</u>   |
|   | <b>4 330 472</b> | <b>4 435 642</b> |

**BRF Nanna 13**

Org.nr. 769607-0536

**KASSAFLÖDESANALYS**

|   | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | 88 098                   | 77 401                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     | 75 936                   | 67 167                   |
| Erhållen ränta m.m.   |     | 764                      | 22                       |
| Erlagd ränta  |     | -127 982                 | -64 759                  |
| Betald inkomstskatt   |     | 910                      | 630                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <u>37 726</u>            | <u>80 461</u>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  |     | 0                        | -40                      |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  |     | 1 307                    | 1 114                    |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      |     | -3 393                   | 13 321                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <u>35 640</u>            | <u>94 856</u>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark   | 3   | 0                        | -1 073 216               |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                  | 4   | 0                        | -7 492                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <u>0</u>                 | <u>-1 080 708</u>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Upptagna långfristiga lån   |     | 0                        | 390 000                  |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder  |     | 30 000                   | 70 000                   |
| Amortering långfristiga lån   |     | -94 875                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <u>-64 875</u>           | <u>460 000</u>           |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  |     | <u>-29 235</u>           | <u>-525 852</u>          |
| Likvida medel vid årets början  |     | 146 937                  | 214 237                  |
| Kvar att fördela  |     | 1                        | 458 552                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <u>117 703</u>           | <u>146 937</u>           |



**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                  | %       |
|----------------------------------|---------|
| Byggnader, komponentavskrivning: |         |
| Stomme och grund                 | 0,50    |
| Tak                              | 2,00    |
| Fasad                            | 1,25    |
| Installation (el, va)            | 2,00    |
| Balkong                          | 2,50    |
| Inventarier                      | 2,00-20 |

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

| <b>Not 2 Fastighets- och driftskostnader</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|--|-------------|-------------|
| Förbrukningsinventarier                      | 3 291       | 567         |
| Fjärrvärme                                   | 91 543      | 92 923      |
| EL och Vatten                                | 44 622      | 45 497      |
| Renhållning Sopor                            | 11 611      | 10 812      |
| Fastighetsförsäkringspremier                 | 15 308      | 13 311      |
| Reparation och underhåll av lokaler          | 19 976      | 975         |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift             | 11 123      | 10 633      |
| Stadsnät                                     | 1 260       | 1 260       |
|  | 198 734     | 175 978     |

**NOTER**

| <b>Not 3</b> | <b>Byggnader och mark</b>                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | Ingående anskaffningsvärde               | 4 806 063         | 3 732 847         |
|              | Inköp                                    | 0                 | 1 073 216         |
|              | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 806 063         | 4 806 063         |
|              | Ingående avskrivningar                   | -726 186          | -665 136          |
|              | Årets avskrivningar                      | -68 805           | -61 050           |
|              | Utgående ackumulerade avskrivningar      | -794 991          | -726 186          |
|              | Utgående redovisat värde                 | 4 011 072         | 4 079 877         |
|              | <br>                                     |                   |                   |
|              | Redovisat värde byggnader                | 3 117 995         | 3 164 414         |
|              | Redovisat värde markanläggningar         | 333 877           | 356 263           |
|              | Redovisat värde mark                     | 559 200           | 559 200           |
|              |  | 4 011 072         | 4 079 877         |

| <b>Not 4</b> | <b>Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | Ingående anskaffningsvärde                     | 343 947           | 336 455           |
|              | Inköp  | 0                 | 7 492             |
|              | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden       | 343 947           | 343 947           |
|              | Ingående avskrivningar                         | -137 849          | -131 732          |
|              | Årets avskrivningar                            | -7 131            | -6 117            |
|              | Utgående ackumulerade avskrivningar            | -144 980          | -137 849          |
|              | Utgående redovisat värde                       | 198 967           | 206 098           |

| <b>Not 5</b> | <b>Långfristiga skulder</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Amortering efter 5 år       | 2 532 500         | 2 730 000         |

**Not 6** **Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Kassalikviditet**

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

**Skuldsättning**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Sparande**

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Västerås  
2024-05-29

Piotr Tracz

Pehr Blomberg

Satu Oldrati

Marianne Ohlsson

Ludvig Bernhardsson

Kaynoosh Hafezi

Martina Vestman

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024.

Lars Lidgren  
Auktoriserad revisor