

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Aroshöjden

778000-0746

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Innehållsförteckning

sida

Förvaltningsberättelse

1-4

Resultaträkning

4

Balansräkning

6

Noter

7-9



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Aroshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1958-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30 hos Bolagsverket med registreringsnummer: R318610/19.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet innehas med äganderätt. Fastigheten förvävades 1958, fastighetsbeteckningen är Abraham 13, Västerås kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Försäkringsbolaget IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning av fastigheten sker genom fjärrvärme.

Fastigheten byggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar jämte vindsvåning. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1.761 kvm, varav 1.519 kvm utgör lägenhetsyta och 242 kvm utgör lokalyta.

#### Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning: styrelsen  
Lägenhetsförteckning: styrelsen  
Underhåll av fastigheten: styrelsen  
Teknisk förvaltning: Västerås Service och Förvaltning

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har underhåll och målning av alla fastighetens fönster utom vindsvåningarnas takfönster utförts. Takfönstren kommer att bytas ut under år 2023. Styrelsen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning) gällande från 1 januari 2023.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades år 2020 och som uppdateras årligen.

<i>Genomförda åtgärder</i>	<i>År</i>
Fjärrvärme ersätter eldning med olja (ved,kol,gas,koks)	70-talet
Fjärrvärmeanläggningen moderniserad	1990
Omputsning av fasad	1994
Rörstamsbyte	1998
Målning av fönster	2003
Renovering av balkonger	2005
Installation av Stadsnätet (bredband)	2005
Byte av radiatorer i trapphus och klubblokal, uppsättning av postboxar	2008
Målning av trapphus	2009
Nya ytterdörrar till lägenheterna och källare	2009
Omläggning av yttertak, nya tegelpannor och hängrännor	2009
Målning av plåtarbeten på taket, borttagning av skorsten	2009

Entrétag över ytterdörrarna	2009
Snörasskydd	2010
Nya ytterdörrar, reparation av fasad på södra gaveln, ny toalettstol o handfat i källare	2011
Installation av utrymningslarm i källare. Sotning av öppna spisar i im-kanaler	2011
Installation och byte till Tele2 av bredband och TV-kanaler (ingår i hyran)	2012
Målning av fönster o garageportar samt rengöring av frånluftsventilation	2013
Byte filter i värmesystem samt rengöring, radonmätning nya gränsvärden	2014
Tätning av genomföringar i källare o garage	2015
Ombyggnad av tvättstuga, nya utemöbler o grill, justering fönster	2015
Radonmätning	2017
Nya luftintag under fönstren i lägenheterna, fläktar på taket	2018
Inklädnad för tätning av skorstenspiporna	2018
Ny styrcentral för värme i pannrum, nytt expansionskärl	2018
Nya termostater på samtliga radiatorer i fastigheten	2018
Ny energideklaration	2018
Byte till större fläktar på taket	2019
Förlängning av skorstenspiporna till öppna spisarna	2019
Slamsugning av avloppsledningar	2020
Fastigheten godkänd avseende radonåtgärder av myndigheterna	2020
Målning av takfot, pelare, pilastrar o byte av vindskivor till plåt	2021
Uppdatering av internet	2021
Byte av tvättmaskin 1	2021
Byte av tvättmaskin 2	2022
Byte av belysning i källare och på vind	2022
Brandlarm trapphus och vind	2022
Rörelsevakt källare och trappuppgångar	2022
Fönsterrenovering	2022
<i>Planerade åtgärder</i>	
Byte av takfönster i 2 vindsvåningar	2023

### Medlemsinformation

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt, 12 garage och 2 p-platser med eluttag med hyresrätt. Till varje bostadsrätt hör ett källar- och ett vindsförråd.

### Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
3	5	5	1

I fastigheten finns även gemensamma utrymmen: tvättstuga, torkrum, mangelrum, hobbyrum, klubb- och skyddsrum/ cykelrum.

Under året har två av föreningens medlemslägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Antal medlemmar var vid årets början 19 st och vid årets slut 19 st.

### Styrelse och revisor

Styrelse		Vald till stämman
Ordförande	Karin Hedberg-Eriksson	2024
Vice ordförande	Jimmy Bergh	2023
Sekreterare	Carina Karlsson	2024
Kassör	Bengt-Göran Stål	2023
Ledamot	Mats Ytter	2024
Ledamot	Ingrid Sinclair	2023
Suppleant	Katarina Tuominen	2023

Revisorer		Vald till stämma
Ordinarie	Malin Tuvevson	2023
Suppleant	Kristina Löving	2023

Valberedning har varit styrelsen.

Ordinarie stämma hölls utomhus den 22 maj 2022 samt extra stämma 27 mars 2022.  
Under våren hade föreningen gemensam arbetsdag i trädgården med gårdsfest.  
Traditionellt luciakaffe anordnades den 18 december.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.  
Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.  
Föreningen har inte haft någon anställd under året.

## Ekonomi

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet enligt 2022 års taxering är 20 654 000 kr, varav mark 7 000 000 kr och byggnad 13 654 000 kr.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	724 289	703 887	679 497	638 676	640 268
Resultat efter finansiella poster	-666 902	-225 766	33 119	-18 631	14 304
Soliditet (%)	-	12,6	20,7	18,8	20,5
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	442	429	414	394	394
Lån/ kvm bostadsrättsyta	2 074	1 547	1 382	1382	1 382

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Underhålls-fond	Värdeminsk-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Ing. balans</i>	90 700	25 000	400 520	649 070	-583 993	-225 766	<b>355 531</b>
Avsättning							<b>0</b>
Upplösning							<b>0</b>
Disposition							<b>0</b>
enl stämman					-225 766	225 766	<b>0</b>
Årets resultat						-666 902	<b>-666 902</b>
<i>Utg. Balans</i>	<b>90 700</b>	<b>25 000</b>	<b>400 520</b>	<b>649 070</b>	<b>-809 759</b>	<b>-666 902</b>	<b>-311 371</b>

Tidigare resultatdispositioner har bokförts i samband med upprättande av årsredovisning. Framåt kommer dispositionen att bokföras efter beslut på årsstämma.

**Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans forfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-809 759
Årets förlust	-666 902
	<u>-1 476 661</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	61 962
Upplösning av värdeminskningssfond	-52 039
I ny räkning överförs	-1 486 584
	<u>-1 476 661</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	727 186	703 887
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>727 186</b>	<b>703 887</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-467 612	-462 196
Underhållskostnader	4	-723 409	-293 888
Fastighetsskatt		-23 806	-22 296
Administrationskostnader	5	-84 820	-71 998
Avskrivningar		-52 039	-50 465
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 351 686</b>	<b>-900 843</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-624 500</b>	<b>-196 956</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 493	1 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 895	-29 894
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-666 902</b>	<b>-225 766</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-666 902</b>	<b>-225 766</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-666 902</b>	<b>-225 766</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	2 448 991	2 501 030
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 448 991</b>	<b>2 501 030</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 448 991</b>	<b>2 501 030</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar		2 145	2 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0	59 035
<b>Summa övriga fordringar</b>		<b>2 145</b>	<b>61 180</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa bank		447 605	260 944
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>447 605</b>	<b>260 944</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>449 750</b>	<b>322 124</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 898 741</b>	<b>2 823 154</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		90 700	90 700
Reservfond		25 000	25 000
Underhållsfond		400 520	400 520
Värdeminskningssfond		649 070	649 070
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 165 290</b>	<b>1 165 290</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-809 759	-583 993
Årets resultat		-666 902	-225 766
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 476 661</b>	<b>-809 759</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-311 371</b>	<b>355 531</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 150 000	2 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 150 000</b>	<b>2 350 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		8 833	66 122
Aktuella skatteskulder		783	0
Förutbetalda intäkter	10	50 496	51 501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 112</b>	<b>117 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 898 741</b>	<b>2 823 154</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre bolag enligt K2 reglerna.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar

### Avskrivning

Tillämpad avskrivningsprocent:

Byggnad 2%

Mark Ingen avskrivning

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	671 339	651 642
Årsavgifter garage	47 411	46 053
Årsavgifter p-plats	5 539	6 192
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	2 897	0
	<b>727 186</b>	<b>703 887</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-75 118	-64 950
Elavgifter	-33 625	-31 411
Värmeavgifter	-216 588	-226 731
Vattenavgifter	-25 951	-26 019
Renhållning	-30 463	-29 788
Försäkringar	-30 591	-30 523
Kabel-TV, internet	-55 276	-52 774
Övriga fastighetskostnader	0	0
	<b>-467 612</b>	<b>-462 196</b>

### Not 4 Underhållskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Reparationer, löpande underhåll	-723 409	-293 888
	<b>-723 409</b>	<b>-293 888</b>

**2022-01-01 - 2021-01-01 -  
2022-12-31 2021-12-31**

**Not 5 Administrationskostnader**

Föreningsverksamhet	-250	-4 068
Kontorsmaterial	-3 912	-631
Förbrukningsinventarier	-1 002	-3 619
Programvara, Datakommunikation	-2 100	-3 042
Medlems- och föreningsavgifter	-4 230	-4 180
Bankavgifter	-2 970	-1 527
Övriga förvaltningskostnader	-17 175	-7 575
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-33 149	-27 824
Bilersättning	-3 500	-3 000
Arvode bokföring och administration inkl sociala avgifter	-16 532	-16 532
	<b>-84 820</b>	<b>-71 998</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

Föreningens fastighet Abraham 13 hade år 2022 ett taxeringsvärde på 20 654 000, varav mark 7 000 000 kr och byggnad 13 654 000 kr.

Fastigheten har år 2022 ett bokfört värde på 2 448 991 kr (2 501 030 kr), varav mark 78 700 kr (78 700 kr).

**2022-12-31 2021-12-31**

**Byggnad och mark**

Ingående anskaffningsvärden	2 601 960	2 601 960
Omklassificering från pågående arbete	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 601 960</b>	<b>2 601 960</b>

Ingående avskrivningar	-100 930	-50 465
Årets avskrivningar	-52 039	-50 465
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-152 969</b>	<b>-100 930</b>

**Utgående redovisat värde**

**2 448 991 2 501 030**

**2022-12-31 2021-12-31**

**Not 8 Förutbetalda kostnader**

Försäkring IF	0	30 591
Telenor	0	13 819
Fastighetsskötsel	0	14 625
	<b>0</b>	<b>59 035</b>

**2022-12-31 2021-12-31**

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Villkorsändring		
Stadshypotek	1,15	2022-04-07		300 000
Stadshypotek	1,15	2022-03-30		250 000
Stadshypotek	4,23	2027-06-30	400 000	
Stadshypotek	4,23	2026-06-30	400 000	
Stadshypotek	5,00	2023-03-31	250 000	
Stadshypotek	1,16	2024-06-30	600 000	600 000
Stadshypotek	1,26	2025-03-01	600 000	600 000
Stadshypotek	1,15	2023-12-30	600 000	600 000
Stadshypotek	5,00	2023-01-09	300 000	0
			<b>3 150 000</b>	<b>2 350 000</b>
Avgår kortfristig del			0	0
			<b>3 150 000</b>	<b>2 350 000</b>

**Not 10 Förutbetalda intäkter**  
Avgifter och hyror

2022-12-31	2021-12-31
50 496	51 501
<b>50 496</b>	<b>51 501</b>

**Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**  
Fastighetsinteckningar

2022-12-31	2021-12-31
3 150 000	2 350 000
<b>3 150 000</b>	<b>2 350 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Västerås 2023- -



Karin Hedberg-Eriksson  
Ordförande



Ingrid Sinclair



Carina Karlsson



Bengt-Göran Stål

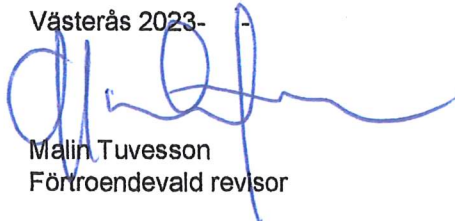


Jimmy Bergh



Mats Ytter

Västerås 2023- -



Malin Tuvevesson  
Förtroendevald revisor

