

Brf Karin i Västerås
Org nr 778000-3120

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-03-14 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulrika Borgh	Ordförande	2025
Maj-Britt Neverland	Sekreterare	2024
Keti Bodur	Ledamot	2025
Mike Josef	Ledamot	2024
Anton Fritz	Ledamot	2025
Anders Larsson	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden, samt konstituerande sammanträde efter stämman.

Den 26 maj 2023 hölls en extra föreningsstämma i syfte att ta det andra beslutet om ändring av stadgar. Det första beslutet togs på ordinarie föreningsstämma. På båda stämmorna antogs stadgeförslaget.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2023-09-19.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Marie Larsson och till revisorssuppleant valdes Maria Sjöberg.

Till valberedning valdes Jim Bäckström och Lisa Lindqvist.

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

Föreningsstämman reserverade för styrelsen 18 000 kr i arvode, för revisor 1 200 kr samt för vicevärd 5 000 kr.

Föreningen äger fastigheten Karin 4, Västerås kommun.

Bostadshuset innehåller 17 lägenheter och 1 lokal.

Nybyggnadsår 1946, värdeår 1986. Fjärrvärme. Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 1 319 m², lokalyta 31 m². Föreningen har varken p-platser eller garage.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som löper t.o.m. år 2031.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Protector Försäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:
Västerås Service & Anläggning AB om fastighetskötsel och snöröjning.
Mälarenergi AB om el, uppvärmning och vatten.
Fibra om bredbandsnät.
Vafab Miljö om övrig sophämtning.
Com Hem om Kabel-TV.
Finlarm AB står som leverantör för telefonabonnemang på porttelefonerna.
Protect You har hand om nyckel- samt dörrhantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett nytt avtal tecknades med MBF om underhållsplan.
- Soprummet har strukturerats upp för att kunna sortera de flesta av alla avfall där.
- Föreningen har drabbats av vattenläckor på olika ställen i fastigheten.
- Nya utemöbler till innegården har införskaffats.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om höjning av årsavgiften med 14 procent fr.o.m. 2024-01-01.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	875 290	816 907	791 955	819 833
Resultat efter finansiella poster	kr	121 712	158 423	78 600	104 673
Soliditet	%	38	37	35	35
Likviditet	%	1 313	1 382	1 158	1 283
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	638	602	584	584
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	638			
Årsavgift (total) per kvm lägenhet upplåten med bostadsrätt	kr	630	594	577	577
Årsavgift (total) per kvm lokal upplåten med bostadsrätt	kr	979	923	897	897
Skuldsättning per kvm	kr	2 963	2 963	2 963	2 963
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 963	2 963	2 963	2 963
Energikostnad per kvm	kr	185	175	180	161
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,6	4,9	5,1	5,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,6			
Sparande per kvm	kr	165	192	140	153
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,87			

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).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	24 825	500 000	881 009	854 168	158 423
Reservering till yttre fond			160 000	-160 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				158 423	-158 423
Årets resultat					<u>121 712</u>
Belopp vid årets utgång	24 825	500 000	1 041 009	852 591	121 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	852 591
Årets resultat	121 712
	<u>974 303</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	160 000
I ny räkning balanseras	814 303
	<u>974 303</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	121 712
Dispositioner	-160 000
	<u>-38 288</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 201 009
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	875 290	816 907
Övriga rörelseintäkter		13 456	0
Summa rörelseintäkter		888 746	816 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-534 420	-418 921
Övriga externa kostnader	5	-66 680	-85 812
Arvoden och personalkostnader	6	-30 603	-28 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 450	-101 450
Summa rörelsekostnader		-733 153	-634 580
Rörelseresultat		155 593	182 327
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	67 239	28 807
Räntekostnader		-101 120	-52 711
Summa finansiella poster		-33 881	-23 904
Resultat efter finansiella poster		121 712	158 423
Årets resultat		121 712	158 423
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		121 712	158 423
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-160 000	-160 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-38 288	-1 577

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 124 329	4 225 779
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 124 329	4 225 779
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 800	1 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 800	1 800
Summa anläggningstillgångar		4 126 129	4 227 579
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	17	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 945	42 460
Klientmedel i SHB		2 567 114	2 319 298
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 613 076	2 361 782
Summa omsättningstillgångar		2 613 076	2 361 782
Summa tillgångar		6 739 205	6 589 361

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		524 825	524 825
Fond för yttre underhåll		1 041 009	881 009
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 565 834</u>	<u>1 405 834</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		852 591	854 168
Årets resultat		121 712	158 423
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>974 303</u>	<u>1 012 591</u>
Summa eget kapital		2 540 137	2 418 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 000 000	0
Leverantörsskulder		30 280	25 447
Skatteskulder		2 453	1 851
Övriga skulder	12	0	12 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166 335	130 679
Summa kortfristiga skulder		2 199 068	170 936
Summa eget kapital och skulder		6 739 205	6 589 361

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	155 593	182 327
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	101 450	101 450
Utdelning	25 200	21 600
Erhållen ränta	42 039	7 207
Erlagd ränta	-101 120	-52 711
	223 162	259 873
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 478	-1 492
Ökning/minskning leverantörsskulder	4 833	-16 014
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	23 299	4 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247 816	246 868
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	247 816	246 868
Likvida medel vid årets början	2 319 299	2 072 431
Likvida medel vid årets slut	2 567 114	2 319 299

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	70 år	(t.o.m. år 2073)
Bredband	20 år	(t.o.m. år 2028)
Porttelefoner	20 år	(t.o.m. år 2037)
Kodsystem & skalskydd	10 år	(t.o.m. år 2028)

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

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	830 592	783 612
Årsavgifter lokaler	30 336	28 620
Övriga intäkter	14 362	3 216
Återförda reserveringar	0	1 459
Brutto	875 290	816 907
Summa nettoomsättning	<u>875 290</u>	<u>816 907</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, stadsnät för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	48 110	43 291
Reparationer, löpande underhåll	125 252	35 651
Elavgifter	46 149	40 131
Uppvärmning	169 825	160 896
Vatten och avlopp	33 145	35 658
Renhållning	31 363	28 658
Försäkringar	27 952	25 409
Kabel-TV/Internet	22 774	20 954
Övriga fastighetskostnader	387	0
Fastighetsavgift/fastighetskatt	29 463	28 273
Summa driftskostnader	<u>534 420</u>	<u>418 921</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	10 463	0
Kommunikation	9 175	8 940
Revision	1 200	1 200
Föreningsmöten	1 289	1 922
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 300	29 900
Övriga förvaltningskostnader	10 113	2 000
Konsultarvoden*	3 000	41 250
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	540	0
Summa övriga externa kostnader	<u>66 680</u>	<u>85 812</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	18 000	18 000
Arvode vicevärd	5 000	5 000
Sociala kostnader	7 603	5 397
Summa arvoden, personalkostnader	<u>30 603</u>	<u>28 397</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	42 029	7 160
Övriga ränteintäkter	10	47
Utdelning MBF	25 200	21 600
Summa finansiella intäkter	<u>67 239</u>	<u>28 807</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 662 776	8 662 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 662 776	8 662 776
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 507 997	-4 406 547
Årets avskrivningar	-101 450	-101 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 609 447	-4 507 997
Utgående planenligt värde	<u>4 053 329</u>	<u>4 154 779</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	71 000	71 000
Utgående planenligt värde	71 000	71 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 124 329</u>	<u>4 225 779</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 990 000	14 990 000
Taxeringsvärde mark	6 255 000	6 255 000
	<u>21 245 000</u>	<u>21 245 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 000 000	21 000 000
Lokaler	245 000	245 000
	<u>21 245 000</u>	<u>21 245 000</u>
Not 9 Övriga fordringar		
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	17	24
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>17</u>	<u>24</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,14	2026-09-29	2 000 000
Stadshypotek	0,91	2024-09-29	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 000 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
			-2 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			
			4 000 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 993 000	5 993 000
Summa ställda säkerheter	5 993 000	5 993 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna sociala avgifter	0	6 059
Personalens källskatt	0	6 900
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>12 959</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ulrika Borgh Maj-Britt Neverland
Ordförande Ledamot

Keti Bodur Mike Josef
Ledamot Ledamot

Anton Fritz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Marie Larsson
Revisor

Deltagare

ULRIKA BORG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Sofia Katarina Borg

Ulrika Borg

2024-02-07 13:27:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.184.39

MAJ-BRITT NEVERLAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAJ-BRITT CHRISTINA
NEVERLAND

Maj-Britt Neverland

2024-02-09 07:40:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.85.93.204

ANTON FRITZ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anton Fritz

Anton Fritz

2024-02-07 16:16:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.224.176

KETI BODUR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KETI BODUR

Keti Bodur

2024-02-09 06:51:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.71.172.137

MIKE JOSEF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKE JOSEF

Mike Josef

2024-02-15 07:48:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.185.47.88

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-19 17:46:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LARSSON

Datum

Marie Larsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.174.193.163

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karin i Västerås.
Organisationsnummer 778000-3120

Jag har granskat
-årsredovisningen,
-räkenskaperna samt
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

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 digitala signatur

.....
Marie Larsson
Revisor

Deltagare

MARIE LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-19 17:44:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LARSSON

Datum

Marie Larsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.174.193.163