

Bostadsrättsföreningen Gunnar
Org nr 716454-7098

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 2023-03-08, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Andreas Reidås	Ordförande	2024
Carl-Fredrik Skönebrandt	Vice ordförande	2025
Håkan Gulliksson	Ledamot	2025/Avgång
Lars Lindholm	Ledamot	2025
Louise Solberg	Ledamot	2024
Sture Berglund	Suppleant	2024

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till valberedning valdes Johan Häggkvist och Stefan Fürst.

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

Föreningsstämman reserverade 157 500 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Gunnar 17 i Västerås kommun, Västmanlands län, med adresserna Karlsgatan 19-23 och 27 samt Knutsgatan 4-12.

Fastigheten består av 8 huskroppar med totalt 129 lägenheter och 5 lokaler. Knutsgatan 4-12 är byggd 1977-79, Karlsgatan 19 är äldre men ombyggt 1979-80 och Karlsgatan 27 är byggd 1988.

Vid räkenskapsårets slut var 117 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Resterande 12 lägenheter hyrs ut.

Föreningen har 2 p-platser och 1 garage.

Total boyta 10 881 m², lokalyta 228 m². Sammanlagd yta: 11 109 m².

Under räkenskapsåret har 12 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen, Västerås. Kollektiv Bostadsrättsförsäkring ingår ej. Var medlem täcknar eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

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

Föreningen har tecknat avtal med LT-Konsult om yttre skötsel och trappstädning.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2072. Föreningen redovisar enligt K3-regelverket, därmed är avsättning till fond för yttre underhåll lägre än faktiskt underhållsbehov enligt underhållsplan då del av underhållsåtgärderna ej kommer att belasta fonden utan istället tas upp för avskrivning. Underhållsbehov enligt underhållsplan för åren 2023-2072 uppgår till ca 2 983 tkr/år. Planen

är ny och i dagsläget under revidering varför styrelsen valt att fortsätta med tidigare års avsättning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kulvert arbete ink installation av avfuktare.

Byte luftbehandlingsaggregat K27 2022/2023 ink injustering och kanalrensning. OVK godkänd i K27 efter åtgärder.

Som en del av OVK även genomgång av K19. Åtgärder kommer senare ev 2025 på K19.

Vattenskada K19. Resulterad i att vi byte sylen då denna var ruttan längst innergården mellan entréer K19 A & B.

Målning av miljöboden på innergården.

Byt ut blippläsare till både blipp och kod.

Radonmätning hela föreningen.

Åtgärder i teknikrum för optimering av värmen samt service.

En del vattenskador, generellt från radiatorer.

Föreningen höll en extrastämma den 15 juni 2023 för beslut nr två om stadgeändring.

Under året har en lägenhet upplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 6 % inför 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	8 356 832	8 171 799	7 869 895	7 581 729
Resultat efter finansiella poster	kr	-2 838 417	-1 036 159	-1 643 575	-818 928
Soliditet	%	59	59	58	58
Likviditet	%	331	288	165	132
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	708	687	660	634
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	715			
Skuldsättning per kvm	kr	7 151	7 269	7 387	7 505
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 113	8 247	8 380	8 514
Energikostnad per kvm	kr	158	153	145	131
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,5	12,0	12,7	13,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,3			
Sparande per kvm	kr	210	263	258	233
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	83,36			

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 Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Hyresrättslägenhet har upplåtits under året, varför nyckeltalet påverkats år 2023.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2072.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Föreningen har hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	108 547 147	13 690 069	2 056 749	-6 750 528	-1 036 159
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-671 915	671 915	
Balansering av föregående års resultat				-1 036 159	1 036 159
Upplåtelser under året	663 552	1 336 448	-	-	-
Årets resultat					-2 838 417
Belopp vid årets utgång	109 210 699	15 026 517	1 884 834	-7 614 772	-2 838 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 614 773
Årets resultat	-2 838 417
	<u>-10 453 190</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 785 640
I ny räkning balanseras	-9 167 550
	<u>-10 453 190</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-2 838 417
Dispositioner	1 285 640
Årets resultat efter dispositioner	<u>-1 552 777</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	599 194
---	---------

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	8 356 832	8 171 799
Övriga rörelseintäkter		45 920	0
Summa rörelseintäkter		8 402 752	8 171 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 239 344	-3 785 136
Periodiskt underhåll	5	-1 785 640	-671 915
Övriga externa kostnader	6	-607 159	-319 935
Arvoden och personalkostnader	7	-206 984	-190 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 431 982	-3 291 450
Summa rörelsekostnader		-10 271 109	-8 258 863
Rörelseresultat		-1 868 357	-87 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	351 136	219 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 321 196	-1 168 715
Summa finansiella poster		-970 060	-949 095
Resultat efter finansiella poster		-2 838 417	-1 036 159
Årets resultat		-2 838 417	-1 036 159
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-2 838 417	-1 036 159
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 785 640	671 915
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-500 000	-500 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 552 777	-864 244

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

1, 2

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

187 660 733

190 891 658

Inventarier, verktyg och installationer

10

178 621

133 803

Summa materiella anläggningstillgångar

187 839 354

191 025 461

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

13 400

13 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

13 400

13 400

Summa anläggningstillgångar

187 852 754

191 038 861

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

90

1

Övriga fordringar

11

15 853

12 183

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

360 869

320 430

Klientmedel i SHB

8 583 628

7 181 435

Summa kortfristiga fordringar

8 960 440

7 514 049

Summa omsättningstillgångar

8 960 440

7 514 049

Summa tillgångar

196 813 194

198 552 910

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

109 210 699

108 547 147

Upplåtelseavgifter

15 026 517

13 690 069

Fond för yttre underhåll

1 884 834

2 056 749

Summa bundet eget kapital

126 122 050

124 293 965

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 614 772

-6 750 528

Årets resultat

-2 838 417

-1 036 159

Summa fritt eget kapital

-10 453 189

-7 786 687

Summa eget kapital

115 668 861

116 507 278

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

57 207 000

64 336 500

Summa långfristiga skulder

57 207 000

64 336 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

22 231 100

16 413 400

Leverantörsskulder

643 118

314 395

Skatteskulder

22 795

13 765

Övriga skulder

14

1 312

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 039 008

967 572

Summa kortfristiga skulder

23 937 333

17 709 132

Summa eget kapital och skulder

196 813 194

198 552 910

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-1 868 357	-87 065
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	3 431 982	3 291 450
Erhållen ränta	163 536	26 469
Erhållna utdelningar	187 600	193 151
Erlagd ränta	-1 321 196	-1 168 715
	593 565	2 255 290
Ökning/minskning kundfordringar	0	15 437
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-44 198	-40 787
Ökning/minskning leverantörsskulder	328 723	26 647
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	81 778	-34 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	959 868	2 222 128
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-175 930	-50 000
Förvärv/försäljning av inventarier	-69 945	-83 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-245 875	-133 361
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insater	663 552	1 142 170
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 336 448	1 257 830
Amortering av skuld	-1 311 800	-1 311 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	688 200	1 088 200
Årets kassaflöde	1 402 193	3 176 967
Likvida medel vid årets början	7 181 435	4 004 467
Likvida medel vid årets slut	8 583 628	7 181 435

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,87 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod på 10 år.

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

OVK åtgärder ink byte av fläktar samt rensning av system för att få OVK godkänd K 6-23.

Dränering K19 framsida då vatten läcker in i källare.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 936 496	6 722 601
Hyror lokaler	90 000	45 000
Hyror parkering	46 200	46 200
Hyror bostäder	1 278 324	1 361 971
Övriga hyresintäkter	132 054	131 046
Övriga intäkter	19 555	0
Återförda reserveringar	1 243	1 012
Brutto	8 503 872	8 307 830
Hyresförluster vakanser bostäder	-52 784	-51 345
Hyresförluster vakanser parkering	-10 750	0
Övriga vakanser hyresförluster	-10 864	-12 110
Övriga hyresnedsättningar	-72 642	-72 576
Summa nettoomsättning	8 356 832	8 171 799

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

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

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	570 200	454 609
Reparationer, löpande underhåll	948 939	698 032
Elavgifter	277 856	323 835
Uppvärmning	1 186 843	1 113 240
Vatten och avlopp	286 842	262 876
Renhållning	363 149	361 332
Försäkringar	193 223	175 353
Kabel-TV / Internet	172 748	166 848
Övriga fastighetskostnader	28 143	26 640
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	211 401	202 371
Summa driftskostnader	<u>4 239 344</u>	<u>3 785 136</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Underhåll styrelserum	0	100 720
Byte torktumlare	0	55 631
Byte tvättmaskin	0	56 814
Obligatorisk ventilationskontroll	37 987	83 750
Byte ventilationsaggregat	0	375 000
Byte syll	416 953	0
Byte expansionskärl	48 945	0
Torktumlare	38 750	0
Byte ventilationsaggregat	499 709	0
Planteringsarbeten	53 100	0
Radonmätning	105 990	0
Torrugning grund	584 206	0
Summa periodiskt underhåll	<u>1 785 640</u>	<u>671 915</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 008	54 424
Kontorsmaterial	0	777
Kommunikation	23 443	11 642
Indrivning	3 377	1 717
Revision	35 675	17 200
Föreningsmöten	11 047	1 432
Ekonomisk och administrativ förvaltning	156 860	154 765
Övriga förvaltningskostnader	57 684	34 466
Konsultarvoden	297 551	25 000
Medlems- och föreningsavgifter	18 513	18 513
Summa övriga externa kostnader	607 158	319 936

Not 7 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	157 499	144 900
Sociala kostnader	49 485	45 527
Summa arvoden, personalkostnader	206 984	190 427

Not 8 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	162 856	25 955
Övriga ränteintäkter	680	514
Utdelning MBF	187 600	160 800
Återbäring LF	0	32 351
Summa finansiella intäkter	351 136	219 620

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	174 880 589	174 830 589
Aktivering (porttelefoner)	175 930	50 000
Utrangering (passersystem)	-579 684	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 476 835	174 880 589
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 053 432	-22 780 114
Årets avskrivningar	-3 232 948	-3 273 318
Avskrivningar utrangeringar	405 776	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 880 604	-26 053 432
Utgående planenligt värde	<u>145 596 232</u>	<u>148 827 157</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 064 501	42 064 501
Utgående planenligt värde	42 064 501	42 064 501
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>187 660 733</u>	<u>190 891 658</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 642 000	129 642 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
	<u>196 642 000</u>	<u>196 642 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	196 000 000	196 000 000
Lokaler	642 000	642 000
	<u>196 642 000</u>	<u>196 642 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	181 323	97 962
Årets anskaffningar	69 945	83 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 268	181 323
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 520	-29 388
Årets avskrivningar	-25 127	-18 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 647	-47 520
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>178 621</u>	<u>133 803</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	15 853	12 183
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>15 853</u>	<u>12 183</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken	4,70	3-månaders	9 958 700
Handelsbanken	1,02	2024-10-30	7 129 500
Handelsbanken	4,70	3-månaders	5 142 900
Handelsbanken	2,93	2026-06-01	17 885 000
Handelsbanken	1,24	2026-10-30	7 192 500
Handelsbanken	1,24	2026-10-30	7 129 500
Handelsbanken	1,02	2025-10-30	10 000 000
Handelsbanken	1,27	2028-02-28	10 000 000
Handelsbanken	1,25	2028-06-30	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			79 438 100
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 000 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-21 231 100
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			57 207 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			74 438 100

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<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	91 000 000	91 000 000
Summa ställda säkerheter	91 000 000	91 000 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till MBF	1 312	0
Summa övriga kortfristiga skulder	1 312	0

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lars Lindholm

Andreas Reidås
Ordförande

Carl-Fredrik Skönebrandt

Louise Solberg

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANDREAS REIDAS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elving Andreas Reidås

Andreas Reidås

2024-03-20 18:27:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.53.192

CARL FREDRIK SKÖNEBRANT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl-Fredrik Antero Skönebrant

Carl fredrik Skönebrant

2024-04-02 09:53:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 129.178.95.11

LARS LINDHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Verner Lindholm

Lars Lindholm

2024-03-26 11:51:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.185.244.162

LOUSIE SOLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LOUISE SOLBERG

Lousie Solberg

2024-03-28 07:19:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.51.102

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

2024-04-02 18:01:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.115

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gunnar, org.nr 716454-7098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gunnar för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-02-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Gunnar för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

2024-04-02 18:01:18 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.183.115

Bilaga 1

Hej,

Motion Farthinder

Ett förslag på att sänka hastigheten på trafiken som kör in från Kaplangatan till innergården. Bilar kör förbi min balkong och det märks att många verkar tro att man kör på en vanlig gata i stället för infart till en innergård. Bifogar bild på en enkel åtgärd.

Med vänlig hälsning

Pirjo Kusmin Karlsgatan 27, lgh 82

Bilaga 2

Motion till Årsstämman för Brf Gunnar

Ärende: Förslag om tillbyggnad av balkonger

Datum: 2024-01-30

Författare: Louise Solberg lgh 1201 Karlsgatan 19C, medlem i Brf Gunnar

Bakgrund

Frågan om att tillföra balkonger till vår fastighet (fastigheten Gunnar 17, Karlsgatan 19 A-C) har tidigare diskuterats inom föreningen, och för ett par år sedan togs ritningar och ett detaljerat förslag fram. Trots detta lades arbetet ner, och projektet realiserades inte. Sedan dess har många nya medlemmar tillkommit i föreningen, vilket har lett till ett förnyat intresse och behov av att återuppta och fullfölja detta projekt.

Syfte

Syftet med denna motion är att återuppta diskussionen och arbetet med att bygga balkonger, för att förbättra trivseln för de boende samt att öka värdet på vår fastighet och därmed våra bostadsrätter.

Förslag

Med hänsyn till det tidigare arbete som redan har genomförts, föreslår jag att årsstämman beslutar att:

1. Återuppta och granska de tidigare framtagande ritningarna och förslagen.
2. Upprätta en ny projektgrupp som inkluderar både gamla och nya medlemmar för att säkerställa en bred representation av föreningens intressen.
3. Bedöma och uppdatera det tidigare kostnadsförslaget, och utforska aktuella finansieringsmöjligheter, inklusive eventuell höjning av månadsavgifter eller engångsavgifter.
4. Genomföra en ny, omfattande undersökning bland föreningens medlemmar för att utvärdera det nuvarande stödet och intresset för projektet.
5. Om intresse finns, vidta åtgärder för att uppdatera nödvändiga bygglov och tillstånd från berörda myndigheter.

Förväntade fördelar

- Förbättrad trivsel för de boende
- Ökat marknadsvärde på fastigheten och därmed lägenheterna
- Estetisk förbättring av fastighetens yttre utseende

Avslutning

Att tillföra balkonger till vår fastighet är ett betydande steg mot att förbättra vårt boende och investera i fastighetens framtid. Jag ser fram emot en konstruktiv diskussion under stämman och hoppas på stöd för detta förslag.

Bilaga 3

MOTION SPRÖJS

Borttagande av samtlig spröjs på fönster och dörrar inom bostadsrättsföreningen.

SAMMANFATTNING

Med bakgrund av att spröjs på fönster och dörrar saknas i stor omfattning inom vår bostadsrättsförening motioneras om att ta bort samtlig spröjs. Då det inte heller föreligger något krav ifrån detaljplanen att det ska finnas sådana är det upp till bostadsrättsföreningen att avgöra utformningen.

BAKGRUND

Under överskådlig tid har många av bostadsrättsföreningens fönster saknat spröjs eller att de sitter snett monterade.

Dessa löstagbara spröjs "såldes in" vid fönsterbytet ca 2010 som att de var robusta och underhållsfria och lätta att demontera och återmontera vid fönsterputs. Upplevelsen har dock inte varit att spröjs sitter kvar under hela året däremellan. Att spröjs sitter monterade på fönster och dörrar är den boendes ansvar, det går dock att ifrågasätta vems ansvaret är när de blåser ned eller plastfästena går sönder av ålder.

Styrelsen har under åren uppmanat boende att återmontera spröjs som fallit bort samt att hämta nya när de saknats. Styrelsen har i omgångar tillsett att trapphus och gemensamhetsutrymmen kompletteras för att föregå med gott exempel. Effekten därav har dock varit tveksam och även om det då och då inkommit önskemål om att hämta ut nya spröjs så är det fortsatt en stor avsaknad inom föreningen.

Om fastighetsskötsel ska anlitas för att montera spröjs inom bostadslägenheterna bedöms det tillföra en återkommande kostnad som i dagsläget inte är önskad. Styrelsen gör därmed bedömningen att det är svårt att upprätthålla en utformning med samtlig spröjs på plats och rätt monterad.

Styrelsen har genomfört stickprov bland boende för att få deras synpunkt avseende vilken utformning som är mest tilltalande. En del svarande har varit likgiltiga i frågan medan de som svarat att spröjs är att föredra, ändock ansett att fönstren trots allt ser bra ut även utan. Vidare så har det framkommit att fördelarna att helt slippa problemet med avsaknad eller sned spröjs klart övervägt den visuella utformningen.

Vid fråga till Stadsbyggnadsförvaltningen avseende om spröjs är ett krav enligt detaljplanen ges svaret att det inte är ett krav samt svaret ges att bostadsrättsföreningen med hänsyn till dagens stora avsaknad av spröjs, kan ta bort kvarvarande spröjs på fönster och dörrar utan att söka bygganmälan för fasadändring.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stämman föreslås anta motionen och ge styrelsen i uppdrag att under 2024 på lämpligt sätt återsamla samtlig spröjs tillhörande fönster och dörrar inom hela föreningen.

Styrelsen för brf Gunnar

Västerås den 31 januari 2024

MOTION ELBILSLADDNING – BRF GUNNAR

Bostadsrättsföreningens två parkeringsplatser föreslås göras om till laddplatser för eldrivna bilar.

SAMMANFATTNING

Bostadsrättsföreningens två parkeringsplatser föreslås göras om till laddplatser för eldrivna bilar i syfte att nyttja ytan bättre, ge en större intäkt och att göra föreningen mer attraktiv. Vidare främjas ett mer klimatvänligt alternativ.

Begreppet eldriven bil omfattar i detta sammanhang både hybrid- och elbilar.

IDAG TILLGÄNGLIGA LADDPLATSER I NÄROMRÅDET

Alternativa laddningsplatser i närområdet återfinns i dagsläget i Kopparlunden och parkeringshuset Högne vilka drivs av Mälarenergi. Antal tillgängliga laddningsplatser i Kopparlunden är begränsade eftersom de betjänar hela kontorsområdet. Inom ett antal år kommer även ett bostadsområde byggas i Kopparlunden vilket ytterligare kan begränsa tillgången till laddningsplatser. Vidare så är gångavståndet till laddningsplatserna i Kopparlunden inte försumbart. Inom parkeringshuset Högne är tillgången till laddningsplatser god.

Kostnaden per laddad kWh inom dessa publika laddpunkter uppgår i dagsläget till mellan 4,0-6,0 kr vilket per körd kilometer motsvarar kostnaden att köra en fossildriven bil vilket minskar incitamentet att byta från fossilt till ett grönare alternativ. Vidare krävs det ett parkeringstillstånd eller betalning för parkeringstid för att ladda inom parkeringshuset Högne. Mälarenergi utgör den leverantör som har de lägsta publika priserna i dagsläget, alternativa laddningsmöjligheter via snabbbladdare runt om i Västerås utgör dyrare alternativ.

Sammantaget är det dyrt att ladda elbil via publika laddpunkter i närområdet samt att tillgång och gångavstånd utgör begränsningar.

HUR ANVÄNDS PARKERINGSPLATSERNA IDAG?

De två parkeringsplatserna inom bostadsrättsföreningen hyrs idag ut till två bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättsföreningen omfattar 129 lägenheter och kötiden uppgår till ca 10 år. Nyttan för föreningen i stort kan därmed anses sägas vara väldigt begränsad med nuvarande användning.

FÖRDELAR MED LADDNINGSPLATSER

Om parkeringsplatserna görs om till laddningsplatser:

- Kan de användas av fler personer inom bostadsrättsföreningen,
- Ges en större intäkt till föreningen än endast hyresavgift för parkeringsplatserna,
- Görs föreningen mer attraktiv,

Laddningsplatser i direkt anslutning till bostadsrättsföreningen till ett kostnadseffektivt pris bedöms även medföra ett incitament vid val av bil för de boende.

INSTALLATIONSKOSTNAD

Via Naturvårdsverket kan bostadsrättsföreningen söka bidrag för upp till 50 % av installationskostnaderna eller upp till 15 000 kr per laddpunkt.

BRANDRISK VID LADDNING AV ELBILAR

Vid en korrekt installation föreligger ingen förhöjd risk för uppkomst av brand vid laddning av elbil.

FÖRSLAG PÅ KRAVSTÄLLNING

- Laddningsplatserna ska i första hand endast användas av boende exempelvis genom individuella kort som registreras gentemot bostadsrätten,
- Kostnaden per laddad kWh ska vara förmånlig i förhållande till "allmänna" laddpunkter,
- Intäkten efter omkostnader av installation, drift och underhåll ska vara större än nuvarande intäkt vid uthyrning,
- Kostnaden för laddning ska belasta den enskilde boende som laddar och tiden begränsas (ex. 4 timmar per dygn och bil) för att tillgängliggöra platserna för så många boende som möjligt.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stämman föreslås anta motionen och ge styrelsen i uppdrag att under 2024 installera elbilsladdare på bostadsrättsföreningens två parkeringsplatser med krav på utformning enligt förslaget ovan.

Västerås den 31 januari 2024

Carl-Fredrik Skönebrant, Knutsgatan 10C, Västerås

