



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

***BRF STORSEGLET***

***2022***

# ÅRSSTÄMMA

Härmed kallas till ordinarie stämma med  
Bostadsrättsföreningen STORSEGLET

Tid: Torsdagen den 25 maj 2023, kl. 18:00

Lokal: Viksängskyrkan, Björnövägen 14

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Beslut angående installation av laddplatser för gemensamhetsanläggningen GA4, se bilaga.

Beslut angående installation av laddplatser för gemensamhetsanläggningen GA2, se bilaga.

16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Storseklet**  
**Org nr 769622-2251**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2021-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ludvig Larson	Ordförande	2023
John Carlesten	Ledamot	2023
Victor Pehrsson	Ledamot	2023
Christer Tenselius	Ledamot	2024
Johanna Becker	Ledamot	2024
Mikael Davidsson	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Gällande stadgar registrerats hos Bolagsverket per 2019-04-16.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Åke Sjödin, med Roland Eriksson som revisorssuppleant.

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

Föreningsstämman reserverade 0,5 Prisbasbelopp (24 150 kr) i arvode att fritt fördela inom styrelsen, samt 0,01 PBB (483 kr) per beviljat möte, båda beloppen exkl. sociala avgifter. I revisionsarvode reserverades 2 500 kr exkl. sociala avgifter att fördela fritt mellan revisor och revisorssuppleant.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Juhani Nikola.

Föreningen äger sedan den 27 mars 2012 fastigheten Stageglet 4 i Västerås kommun med adresserna Råsegelgatan 12 och 14.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 29 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 525 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 35 parkeringsplatser, varav 13 i garage, 18 p-platser med eluttag för motorvärmare och fyra besöksplatser. Totalyta enligt taxeringsbesked 2525 m<sup>2</sup> för boyta och 388 m<sup>2</sup> garage, totalt 2 913 m<sup>2</sup>.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från och med fastställt värdeår.

I fastigheten finns cykelrum, städrum, fastighetsförråd och rullstolsförråd. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Protector Forsäkring ASA. försäkringen ingår bostadsrättslägg för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen och föreningens förtroendevalda.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Stageglet 2 (Brf Mälarparksbäcken) och Stageglet 3 (Tornet Bostäder Stageglet 3 AB).

Stageglet GA:2 avseende garage med parkeringsplatser för bilar och plats för cykelförvaring. Andelstalen är satta utifrån det antal parkeringsplatser som respektive fastighet nyttjar.

Stageglet GA:3 avseende gemensam gård med grönytor och gångvägar och övriga anläggningar inklusive trappa ner till Storsegelgatan och utrymme mellan garage och trottoar. Uteplatser till bostadslägenheter ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

Stageglet GA:4 avseende parkeringsplatser samt vägen fram till garage och parkeringsplatser.

Stageglet GA:5 avseende lokal för umgänge/övernattning. Andelstalen är satta utifrån antal lägenheter i respektive deltagande fastighet.

Andelstal för utförande och drift:

	GA:2	GA:3	GA:4	GA:5
Stageglet 2	10	-	11	32
Stageglet 3	10	32	7	-
Stageglet 4	13	14	18	29
Summa	33	46	36	61

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning från och med 1 januari 2015.

Föreningen deltar även i marksamfälligheten Stumpen S:1 avseende parkeringsplatser. Föreningens andelstal uppgår till fyra av totalt 44 andelar, vilket motsvarar det antal parkeringsplatser som föreningens fastighet nyttjar inom marksamfälligheten. Styrelsen har beslutat att dessa platser tillsvidare ska användas som gästplatser.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har 2014 erhållit 1 551 194 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för garage. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av garage sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren, dvs. till och med 2022.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med MARK om fastighetsförvaltning inklusive snöröjning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen efter stämmobeslut fattat vid ordinarie stämma 2022-05-24 investerat i nytt passersystem i fastigheten, samt nytt bokningssystem till övernattningslägenheten. Installationskostnaderna har tagits upp för avskrivning om 10 år.

Föreningen har under året mottagit ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet gällande för åren 2022-2024, se not 8. Taxeringsvärdet påverkar föreningens kostnad för fastighetsavgift/fastighetsskatt samt ytor enligt taxeringsbesked ligger till grund för beräkning av nyckeltal enligt totalyta.

Under året har föreningens underhållsplan uppdaterats med hjälp av MBF.

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet om en avgiftsökning av om 5 % från och med 2023-01-01.

## Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 768 457	1 698 831	1 666 974	1 674 067
Resultat efter finansiella poster	kr	56 829	-267 610	467	106 631
Soliditet	%	79	79	79	78
Likviditet	%	254	261	275	266
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	554	528	528	528
Skuldsättning per kvm	kr	5 611	5 752	5 894	6 035
Energikostnad per kvm	kr	135	115	98	85
Räntekänslighet	%	11,7	12,6	12,9	13,2
Sparande per kvm	kr	240	232	216	235

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	40 012 000	23 198 000	1 796 031	-935 774	-267 610
Reservering till yttre fond			290 375	-290 375	
Ianspråktagande av yttre fond			-381 500	381 500	
Balansering av föregående års resultat				-267 610	267 610
Årets resultat					<u>56 829</u>
Belopp vid årets utgång	40 012 000	23 198 000	1 704 906	-1 112 259	56 829

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 112 259
Årets resultat	56 829
	<u>-1 055 430</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	290 375
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-49 375
I ny räkning balanseras	-1 296 430
	<u>-1 055 430</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	56 829
Dispositioner	-241 000
	<u>-184 171</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 945 906

Brf Storseglet 769622-2251			5(14)
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 768 457	1 698 830
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 768 457</b>	<b>1 698 830</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-780 993	-739 964
Periodiskt underhåll	4	-49 375	-381 500
Övriga externa kostnader	5	-86 311	-77 834
Arvoden och personalkostnader	6	-63 673	-50 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-592 338	-563 011
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 572 690</b>	<b>-1 812 650</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>195 767</b>	<b>-113 820</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 889	7 501
Räntekostnader		-143 827	-161 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 938</b>	<b>-153 790</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 829</b>	<b>-267 610</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>56 829</b>	<b>-267 610</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		56 829	-267 610
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		49 375	381 500
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-290 375	-290 375
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-184 171</b>	<b>-176 485</b>

Brf Storseglet 769622-2251			6(14)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1, 2		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	78 652 852	78 946 566
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 778	32 134
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>78 679 630</u>	<u>78 978 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 679 630</b>	<b>78 978 700</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		47 330	10 206
Övriga fordringar	10	59 427	104 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 029	67 639
Klientmedel i SHB		1 680 498	1 716 134
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 837 284</u>	<u>1 898 886</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 837 284</b>	<b>1 898 886</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>80 516 914</b>	<b>80 877 586</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 210 000	63 210 000
Fond för yttre underhåll		1 704 906	1 796 031
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>64 914 906</u>	<u>65 006 031</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 112 259	-935 773
Årets resultat		56 829	-267 610
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 055 430</u>	<u>-1 203 383</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 859 476</b>	<b>63 802 648</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	11 975 000	16 346 085
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>11 975 000</b></u>	<u><b>16 346 085</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 371 085	410 876
Leverantörsskulder		26 518	65 856
Skatteskulder		0	5 003
Övriga skulder	13	3 736	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 099	247 118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>4 682 438</b></u>	<u><b>728 853</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>80 516 914</b>	<b>80 877 586</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	195 767	-113 820
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
<i>Avskrivningar</i>	592 338	563 011
Erhållen ränta	4 888	7 501
Erlagd ränta	-143 827	-161 291
	<b>649 166</b>	<b>295 401</b>
Ökning/minskning kundfordringar	-37 124	-6
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	63 090	-90 464
Ökning/minskning leverantörsskulder	-39 338	-9 815
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	32 714	4 317
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>668 508</b>	<b>199 433</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-293 268	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-293 268</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-410 876	-410 876
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-410 876</b>	<b>-410 876</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-35 636</b>	<b>-211 443</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 716 133</b>	<b>1 927 576</b>
<b>Öreavrundning</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 680 498</b>	<b>1 716 134</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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	100 år	t.o.m. år 2112
Passersystem	10 år	t.o.m. år 2031
Bokningssystem, övernattningsslägenhet	10 år	t.o.m. år 2031
Inventarier	5-8 år	t.o.m. år 2027

#### 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 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.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

#### 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.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 399 860	1 333 212
Hyror parkering	189 360	189 360
Vattenavgifter	23 331	27 602
Övriga hyresintäkter (övernattningslägenhet)	29 350	18 100
Kabel-TV avgifter	91 176	91 176
Driftskostnadsbidrag	30 227	30 371
Övriga intäkter	5 653	9 009
<b>Brutto</b>	<b>1 768 957</b>	<b>1 698 830</b>
Övriga vakanser hyresförluster	-500	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 768 457</u></b>	<b><u>1 698 830</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	147 621	143 707
Reparationer, löpande underhåll	90 881	89 862
Elavgifter	173 370	152 244
Uppvärmning	170 723	127 395
Vatten och avlopp	48 868	54 499
Renhållning	49 596	53 946
Försäkringar	45 480	38 029
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 111	0
Kabel-TV / Internet	36 001	65 950
Övriga fastighetskostnader	4 012	2 032
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 330	12 300
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>780 993</u></b>	<b><u>739 964</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Effektvakt	8 125	0
Stampsolning	41 250	0
Styr- och reglersystem för värme och ventilation	0	381 500
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>49 375</u></b>	<b><u>381 500</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 278	0
Kontorsmaterial	69	40
Kommunikation	1 337	1 076
Porto	0	220
Föreningsmöten	6 900	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 005	56 055
Övriga förvaltningskostnader	3 851	4 987
Konsultarvoden	6 250	3 323
Övriga externa tjänster	4 932	11 682
Medlems- och föreningsavgifter	689	451
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>86 311</b>	<b>77 834</b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	46 228	42 310
Arvode revisor	2 500	2 500
Arvode övrigt*	4 800	800
Sociala kostnader	10 145	4 731
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>63 673</b>	<b>50 341</b>

\*Del av kostnaden 2022 avser 2021, avser arvode till nyckelasvarig övernattningslägenheten.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 821	7 501
Övriga ränteintäkter	67	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>4 888</b>	<b>7 501</b>

**Upplýsingar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 248 806	55 248 806
Inköp/Aktiveringar	293 268	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 542 074	55 248 806
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 502 240	-3 944 585
Årets avskrivningar	-586 982	-557 655
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 089 222	-4 502 240
Utgående planenligt värde	<u>50 452 852</u>	<u>50 746 566</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 200 000	28 200 000
Utgående planenligt värde	28 200 000	28 200 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>78 652 852</u></b>	<b><u>78 946 566</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 581 000	37 485 000
Taxeringsvärde mark	17 052 000	14 545 000
	<hr/>	<hr/>
	71 633 000	52 030 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	70 400 000	50 800 000
Lokaler	1 233 000	1 230 000
	<hr/>	<hr/>
	71 633 000	52 030 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 346	100 346
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 346	100 346
Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 212	-62 856
Årets avskrivningar	-5 356	-5 356
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 568	-68 212
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>26 778</u></b>	<b><u>32 134</u></b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fordran varmvatten	9 369	12 007
Fordran gemensamma GA-kostnader	43 334	83 028
Skattekonto	7	0
Skattefordran	67	0
Momsfordran	0	6 772
Fordran gästlägenheten	6 650	3 100
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>59 427</u></b>	<b><u>104 907</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,110	2023-04-29	4 171 085
Stadshypotek	0,630	2024-01-29	6 285 000
Stadshypotek	0,950	2024-12-29	5 890 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 346 085
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-410 876
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 960 209
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			11 975 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 291 705

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	21 790 000	21 790 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>21 790 000</u></b>	<b><u>21 790 000</u></b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	3 736	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>3 736</u></b>	<b><u>0</u></b>

Västerås, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ludvig Larson  
Ordförande

Christer Tenselius

John Carlesten

Victor Pehrsson

Johanna Becker

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Åke Sjödin  
Föreningsvald revisor



# Deltagare

## JOHN CARLESTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 17:26:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN CARLESTEN

Datum

John Carlesten

Leveranskanal: E-post

## LUDVIG LARSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 19:08:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Ludvig Albert Larson

Datum

Ludvig Larson

Leveranskanal: E-post

## CHRISTER TENSELIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-25 19:29:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christer Lars Tenselius

Datum

Christer Tenselius

Leveranskanal: E-post

## JOHANNA BECKER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-26 20:06:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA BECKER

Datum

Johanna Becker

Leveranskanal: E-post

## VICTOR PEHRSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 06:36:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VICTOR PEHRSSON

Datum

Victor Pehrsson

Leveranskanal: E-post

## ÅKE SJÖDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-27 12:56:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE SJÖDIN

Datum

Åke Sjödin

Leveranskanal: E-post

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storseglet**  
**Organisationsnummer 769622-2251.**

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har upprättats i enlighet med  
årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen ledamöter beviljas ansvarsfriheten för räkenskapsåret

Västerås den dag som framgår av min elektroniska signatur

.....  
Åke Sjödin  
Föreningsvald revisor

# Deltagare

---

**ÅKE SJÖDIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE SJÖDIN

Åke Sjödin

***2023-04-27 12:58:20 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

## Till

BRF Storseglet i Västerås

### **Motion till årsstämma 2023 ang installation av laddplatser för gemensamhetsanläggningen GA4**

Ska Sverige nå sina klimatmål behöver alla ställa om och att köra elbil i stället för bensin- eller dieselbil, vilket är ett stort steg mot dessa mål. Detta kommer att bli nödvändigt troligen förr än senare. Ett hinder är att det inte finns platser att ladda sin elbil på. Skulle möjligheterna finnas att göra det hemma skulle det ta bort ett stort hinder.

#### **Jag föreslår:**

Att föreningen installerar ett antal laddboxar eller laddstolpar som kan användas för elbilsladdning. Även på våra gästplatser. Då kan även de som har garageplatser ladda sin elbil om det inte finns laddare i garaget. Med en personlig app i telefonen kan laddaren startas och bilägaren debiteras.

Kostnaden för föreningen skulle således bli för själva installationen och eventuellt underhåll. I dagsläget går det också att söka bidrag för upp till 50% av installationskostnaden från Naturvårdsverket.

Idag har föreningen flera parkeringar med motorvärmare. En tanke skulle kunna vara att byta ut dessa mot kombinerade motorvärmare/elbilsladdare för att förhindra att nya kablar behöver grävas ner. Det finns också andra alternativ där laddboxen kan hanteras av externa partners så att administrationen för styrelsen blir så minimal som möjligt.

Med laddplatser så blir BRF Storseglet en mer attraktiv och modern BRF som dessutom ökar värdet på medlemmarnas bostadsrätter. Att vänta kan betyda att installationsbidraget från Naturvårdsverket försvinner och medlemmarna får stå för hela kostnaden själva.

### **Motion till årsstämma 2023 ang installation av laddplatser för gemensamhetsanläggningen GA2**

Ska Sverige nå sina klimatmål behöver alla ställa om och att köra elbil i stället för bensin- eller dieselbil, vilket är ett stort steg mot dessa mål. Ett hinder är att det inte finns platser att ladda sin elbil på. Skulle möjligheterna finnas att göra det hemma skulle det ta bort ett stort hinder.

#### **Jag föreslår:**

Att föreningen installerar ett antal laddboxar eller laddstolpar som kan användas för elbilsladdning.

Med en personlig app i telefonen kan laddaren startas och bilägaren debiteras. Kostnaden för föreningen skulle således bli för själva installationen och eventuellt underhåll. I dagsläget går det också att söka bidrag för upp till 50% av installationskostnaden från Naturvårdsverket.

Det finns också andra alternativ där laddboxen kan hanteras av externa partners så att administrationen för styrelsen blir så minimal som möjligt.

Med laddplatser så blir BRF Storseglet en mer attraktiv och modern BRF som dessutom ökar värdet på medlemmarnas bostadsrätter. Att vänta kan betyda att installationsbidraget från Naturvårdsverket försvinner och medlemmarna får stå för hela kostnaden själva.

**Mvh Bertil Neidenmark**

**Lägenhet 141303**

**Råsegelgatan 14**

**723 56 Västerås**

**Tillägg till motionerna som gäller gemensamhetsanläggningen GA2 och GA4**

Vad jag förstår behövs tillstånd från Lantmäteriet för att installera laddboxar på en gemensamhetsanläggning (se nedan).

Jag föreslår att BRF Storseglet ansöker om dessa tillstånd för både GA2 och GA4 samtidigt. Detta borde kunna göras enbart för BRF Storseglet om inte övriga föreningar i gemensamhetsanläggningen är intresserad av detta.

## Avgöra om laddningspunkter omfattas av det befintliga anläggningsbeslutet

På en föreningsstämma förekommer det att samfällighetsföreningar beslutar att komplettera en anläggning med utrustning som inte tidigare har funnits, till exempel laddningspunkter. Om laddningspunkter inte ingår i det ursprungliga anläggningsbeslutet kommer ett sådant stämmobeslut strida mot anläggningsbeslutet. Därmed kan en befintlig eller ny medlem i föreningen ifrågasätta riktigheten i beslutet och frågan kan därför komma att bli föremål för prövning i domstol.

## Ompröva anläggningsbeslutet

En omprövning av ett tidigare anläggningsbeslut kan göras för att lägga till nya ändamål till en befintlig gemensamhetsanläggning efter att det har tillkommit nya behov. Om anläggningsbeslutet inte omfattar förvaltning av laddningspunkter kan föreningens styrelse efter beslut på föreningsstämma ansöka om omprövning hos Lantmäteriet. Även enskilda berörda är behöriga att ansöka om omprövning. Omprövningen görs vid en lantmäteriförrättning där ansökan prövas mot villkoren i anläggningslagen. När prövningen är klar fattas ett anläggningsbeslut som gäller fram till dess att anläggningen upphör eller omprövas.

[Läs mer om att ändra beslut för en befintlig gemensamhetsanläggning.](#)

### Kostnad för omprövning

En ansökan om omprövning medför en kostnad som fördelas mellan dem som har nytta av omprövningen. Kostnaden är svår att uppskatta på förhand, eftersom den beror på hur mycket arbete som krävs. Det beror i sin tur bland annat på:

- I vilken mån olika typer av utredningar behövs; det kan tex finnas behov av samråd med andra parter
- Om det finns andra beslut som samtidigt bör omprövas
- Hur många fastigheter som berörs
- Om fastighetsägarna är överens eller inte

### Ansök om omprövning

Att ompröva en gemensamhetsanläggning sker via lantmäteriförrättning. För att ansöka fyller du i blanketten [Ansökan om Lantmäteriförrättning \(pdf\)](#) och skickar till;

Lantmäteriet Fastighetsbildning



## **Svar från styrelsen på motion 1 inkommen till styrelsen 2022-05-25**

Motionen avser förslag att installera ett antal laddboxar eller laddstolpar som kan användas för elbilladdning utomhus inom GA4.

Styrelsen har under de senaste två åren haft denna fråga som en aktivitet.

Utvecklingen på ny teknik har under dessa år gått kraftigt framåt och priset har sjunkit lika kraftigt. Kan nämnas att från början (hösten 2021) fick vi in offerter på uppåt 350000:- exkl moms för 10 st laddstolpar. Då krävdes det att vi skulle gräva upp nuvarande inkommande el-infrastruktur och ersätta den med grövre ledningar.

I dagsläget går det att installera på befintliga ledningar vilket gör att prisbilden blir en helt annan än innan. Ett bekymmer vi också fått ta hänsyn till har varit att GA4 består av ytterligare 2 ägare. Under våren 2023 kom vi överens om att brf Storseglet får sätta upp laddstolpar på vissa bestämda parkeringsplatser som matas med el från elcentralen i hus 12.

Styrelsen arbetar nu med att ta in intresseanmälningar från medlemmar (i nuläget 2 medlemmar intresserade) samt med att ta in offerter från företag så att styrelsen kan räkna fram ett pris.

Detta pris kommer vara marknadsmässigt och anledningen till det är att föreningen har till ändamål att främst främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler.

Med andra ord kommer styrelsen inte att tillåta att en sådan installation ska påverka andra medlemmar som väljer åka diesel, bensin eller inte har någon bil alls med ev höjda månadsavgifter. Vid en installation kommer föreningen pga av att föreningen äger infrastrukturen trots allt få ta en risk på investerat kapital då vi inte vet utnyttjandegraden i framtiden då medlemmar flyttar och nya tillkommer.

I motionen nämns även våra gästparkeringar. Dessa parkeringar ingår i ett annat GA. Styrelsen har bla varit i kontakt med ett externt parkeringsbolag och hört om intresse finns att sköta både bevakning och egen drift av laddstolpar för dessa fyra platser. I ett sådant fall skulle våra fyra gästplatser bli allmänna platser där vem som helst får stå och såklart vill de i första hand att endast elbilar parkerar där för att tanka el. Ny el-infrastruktur krävs dessutom till dessa platser. Styrelsen har därmed beslutat av gästparkeringen ska vara kvar i nuvarande form.

**Styrelsen rekommenderar stämman att avslå eller bifalla motionen**

## **Svar från styrelsen på motion 2 inkommen till styrelsen 2022-05-25**

Motionen avser förslag att installera ett antal laddboxar eller laddstolpar som kan användas för elbilladdning i garaget.

Efter samtal med de andra två ägarna av GA2 så har en av ägarna sagt nej i frågan. Styrelsen har därmed inte gått vidare i frågan och tagit fram vad en sådan installation skulle kosta föreningen.

**Styrelsen rekommenderar stämman att avslå eller bifalla motionen.**

Styrelsen brf Storseglet

Västerås 2023-04-20