

BRF Aroshöjden
Org nr 778000-0746

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 2023-05-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karin Hedberg-Eriksson	Ordförande	2024
Carina Karlsson	Ledamot	2024
Ingrid Sinclair	Ledamot	2025
Mats Ytter	Ledamot	2024

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-30.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Malin Tuvensson ordinarie och Kristina Löving suppleant.

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

Föreningsstämman reserverade 14 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Abraham 13, Västerås kommun. Föreningen upplåter 14 lägenheter, 12 garage och 2 p-platser med eluttag med hyresrätt. Till varje bostadsrätt hör ett källar och ett vindsförråd.

3 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Nybyggnadsår 1956.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta 1 519 m².

Värdeår, 1956.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i IF Skadeförsäkringar.

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

Ekonomi

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med MBF från och med 1 januari 2023.

Tre av föreningens lån på totalt 1 150 000 kr har omförhandlats under år 2023. Ett lån på 600 000 kr ska omförhandlas under 2024.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna vid två tillfällen under 2023. Det första tillfället 1 februari med 10 % och från 1 juli med 5 %.

Från den 1 januari 2024 höjs avgifterna med ytterligare 10 % för att täcka avsättning till underhåll och ökade kostnader. Inga ytterligare avgiftshöjningar är planerade under år 2024.

Underhåll och investeringar

Under året har uttjanta fönster i föreningens vindsvåningar bytts ut.

Under år 2024 kommer brandskyddskontroll och sotning av kanalerna till öppna spisar att genomföras.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	807 758	724 289	703 887	679 497
Resultat efter finansiella poster	kr	-39 617	-666 902	-225 766	33 119
Soliditet	%	neg	13	21	19
Likviditet	%	282	-	-	-
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	498	442	429	414
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	498			
Skuldsättning per kvm	kr	1 789	-	-	-
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 074	2 074	1 547	1 382
Energikostnad per kvm	kr	163	-	-	-
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,2			
Sparande per kvm	kr	80	-	-	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,66			

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 hushållselingår inte i avgiften.

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 begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningen valde att höja avgiften från 2024 (Se not 2).

2023 2022 2021 2020

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Reservfond</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Värdeminsk- <u>ningsfond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	90 700	25 000	400 520	649 070	-809 759	-666 902
Reservering till yttre fond			61 962		-61 962	
Ianspråktagande av yttre fond			0		0	
Upplösning värdeminskningssfond				-52 039	52 039	
Balansering av föregående års resultat				0	-666 902	666 902
Årets resultat						-39 617
Belopp vid årets utgång	90 700	25 000	462 482	597 031	-1 486 584	-39 617

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 486 583
Årets resultat	-39 617
	-1 526 200

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	61 962
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-130 116
Upplösning av värdeminskningsfond	-52 039
I ny räkning balanseras	-1 406 007
	-1 526 200

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-39 617
Dispositioner	120 193

Årets resultat efter dispositioner	80 576
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition (inkl reservfond 25 000)

419 328

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

807 758

727 186

Summa rörelseintäkter

807 758

727 186

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-539 371

-567 556

Periodiskt underhåll

-130 116

-647 500

Övriga externa kostnader

5

-40 073

-43 440

Arvoden och personalkostnader

6

-18 488

-38 181

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-50 432

-52 039

Summa rörelsekostnader

-778 480

-1 348 716

Rörelseresultat

29 278

-621 530

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

8 694

4 493

Räntekostnader

-77 589

-49 865

Summa finansiella poster

-68 895

-45 372

Resultat efter finansiella poster

-39 617

-666 902

Årets resultat

-39 617

-666 902

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-39 617

-666 902

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

130 116

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-61 962

-61 962

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

28 537

-728 864

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

2 398 559

2 448 991

Summa materiella anläggningstillgångar

2 398 559

2 448 991

Summa anläggningstillgångar

2 398 559

2 448 991

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9

60

0

Övriga fordringar

3 475

2 145

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

66 447

0

Klientmedel i SHB

550 774

0

Summa kortfristiga fordringar

620 756

2 145

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

447 606

Summa kassa och bank

0

447 606

Summa omsättningstillgångar

620 756

449 751

Summa tillgångar

3 019 315

2 898 742

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

90 700

90 700

Dispositionsfond

597 031

649 070

Fond för yttre underhåll

487 482

425 520

Summa bundet eget kapital

1 175 213

1 165 290

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 486 584

-809 758

Årets resultat

-39 617

-666 902

Summa fritt eget kapital

-1 526 201

-1 476 660

Summa eget kapital

-350 988

-311 370

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

1 650 000

3 150 000

Summa långfristiga skulder

1 650 000

3 150 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

1 500 000

0

Leverantörsskulder

95 274

8 833

Skatteskulder

1 763

783

Övriga skulder

11

11 200

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

112 066

50 496

Summa kortfristiga skulder

1 720 303

60 112

Summa eget kapital och skulder

3 019 315

2 898 742

Kassaflödesanalys

**2023-01-01
-2023-12-31** **2022-01-01
-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 29 277 -621 529

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 50 432 52 039

Erhållen ränta 8 694 4 493

Erlagd ränta -77 589 -49 865

10 814 -614 862

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -67 837 0

Ökning/minskning leverantörsskulder 86 441 1 746

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 73 750 -222

Kassaflöde från den löpande verksamheten 103 168 -613 338

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0 800 000

Amortering av skuld 0 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 800 000

Årets kassaflöde 103 168 186 662

Likvida medel vid årets början 447 606 260 944

Likvida medel vid årets slut 550 774 447 606

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 50 år t.o.m. år 2069

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

Föreningen valde att höja avgifterna med 10 % från 2024-01-01 för att täcka avsättning till underhåll och ökade kostnader.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	756 569	671 339
Hyror parkering	52 184	52 950
Övriga intäkter	640	2 897
Återförda reserveringar	2 093	0
Brutto	811 486	727 186
Övriga vakanser hyresförluster	-3 728	0
Summa nettoomsättning	<u>807 758</u>	<u>727 186</u>

Årsavgiften täcker utöver föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov även och bredband.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	63 900	67 169
Reparationer, löpande underhåll	30 239	84 087
Elavgifter	34 629	33 625
Uppvärmning	223 174	216 588
Vatten och avlopp	28 740	25 951
Renhållning	31 568	30 463
Försäkringar	33 939	30 591
Kabel-TV/Internet	61 276	55 276
Övriga fastighetskostnader	7 120	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 786	23 806
Summa driftskostnader	<u>539 371</u>	<u>567 556</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	60	0
Kontorsmaterial	3 506	3 912
Porto	300	0
Revision	4 000	0
Föreningsmöten	1 210	250
Ekonomisk och administrativ förvaltning	23 906	17 100
Övriga förvaltningskostnader	2 801	17 175
Medlems- och föreningsavgifter	4 290	4 230
Övriga externa kostnader	0	773
Summa övriga externa kostnader	40 073	43 440

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	14 000	27 000
Sociala kostnader	4 488	7 681
Kostnadsersättning	0	3 500
Summa arvoden, personalkostnader	18 488	38 181

Not 7 Finansiella intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 149	0
Övriga ränteintäkter	2 545	4 493
Summa finansiella intäkter	8 694	4 493

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 523 260	2 523 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 523 260	2 523 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-152 969	-101 495
Årets avskrivningar	-50 432	-51 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 401	-152 969
Utgående planenligt värde	<u>2 319 859</u>	<u>2 370 291</u>
Mark		
Utgående planenligt värde	78 700	78 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 398 559</u>	<u>2 448 991</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 654 000	13 654 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
	<u>20 654 000</u>	<u>20 654 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	254 000	254 000
	<u>20 654 000</u>	<u>20 654 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 475	145
Övriga fordringar	2 000	2 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 475</u>	<u>2 145</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	5,35	2024-01-11	300 000
Stadshypotek	1,26	2025-03-01	600 000
Stadshypotek	1,16	2024-06-30	600 000
Stadshypotek	5,35	2024-01-02	250 000
Stadshypotek	4,23	2026-06-30	400 000
Stadshypotek	4,23	2027-06-30	400 000
Stadshypotek	3,60	2025-12-30	600 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 150 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 500 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 650 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 150 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	5 400	0
Sociala avgifter	4 488	0
Skulder till MBF	1 312	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>11 200</u>	<u>0</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Karin Hedberg-Eriksson
Ordförande

Carina Karlsson
Ledamot

Ingrid Sinclair
Ledamot

Mats Ytter
Ledamot

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

Malin Tuvensson
Revisor

Deltagare

KARIN HEDBERG ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Karin Hedberg Eriksson

Karin Hedberg Eriksson

2024-03-20 22:03:37 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.96.242

INGRID SINCLAIR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Ingrid Sinclair

Ingrid Sinclair

2024-03-25 08:58:33 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 88.80.177.134

CARINA KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNHILD CARINA KARLSSON

Carina Karlsson

2024-03-21 14:30:33 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.101.225

MATS YTTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS YTTER

Mats Ytter

2024-03-28 07:49:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.100.140

MALIN TUVESSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Irene Maria Tuveesson

Malin Tuveesson

2024-03-28 08:32:02 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 78.79.163.151

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Elisabet Löving

Kristina Löving

2024-03-28 11:09:17 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.97.166

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aroshöjden
Organisationsnummer 778000-0746.

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 vår elektroniska signatur.

.....
Malin Tuve

Föreningsvald revisor

Deltagare

MALIN TUVESSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Irene Maria Tuve

Malin Tuve

2024-03-20 20:53:56 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.105.124

KRISTINA LÖVING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Elisabet Löving

Kristina Löving

2024-03-28 11:07:27 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.97.166