

Brf Källgården
Org nr 778000-1280

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 2023-04-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Catalina Palma Godoy	Ordförande	2024
Jenny Åkerblom	Ledamot	2024
Anceli Valentin	Ledamot	2025
Örjan Eriksson	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-23.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Hans Björkvall.

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

Föreningsstämman reserverade 33 810 kronor plus sociala avgifter i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Västerås Naima12. Fastigheten innehåller 18 lägenheter och en lokal. Lägenheterna och lokalen är upplåtna med bostadsrätt. Total lägenhet-/lokalsyta enligt ekonomisk plan är 1 283 m². På fastigheten finns 12 parkeringsplatser med motorvärmarruttag som är uthyrda till medlemmar som bor i fastigheten.
Värdeår, 1961.

Föreningen har en underhållsplan.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Föreningen är även försäkrad mot skadedjur hos Anticimex. Föreningen har även en arbetsmarknadsförsäkring i Fora för föreningens fastighetsskötare.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har i och med budgetarbetet beslutat höja årsavgifterna med 14 procent från januari 2024.

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat fram en underhållsplan i syfte att planera avgiftsnivåerna till kommande underhållsåtgärder.

Föreningen har erhållit elstöd som utbetalts via Skatteverket.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	104 893	0	207 395	-254 172	-20 134
Reservering till yttre fond			42 900	-42 900	
Ianspråktagande av yttre fond			-8 990	8 990	
Balansering av föregående års resultat				-20 134	20 134
Årets resultat					-81 561
Belopp vid årets utgång	104 893	0	241 305	-308 216	-81 561

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	626 238	602 708	606 493	609 529
Resultat efter finansiella poster	kr	-81 561	-20 134	60 506	96 043
Soliditet	%	neg	1	2	0
Likviditet	%	228	242	306	317
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	443	443	443	443
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	443			
Årsavgift (total) per kvm lägenhet upplåten med bostadsrätt	kr	463	463	463	463
Årsavgift (total) per kvm lokal upplåten med bostadsrätt	kr	253	253	253	253
Skuldsättning per kvm	kr	1 911	1 930	1 949	1 968
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 911	1 930	1 949	1 968
Energikostnad per kvm	kr	192	195	190	158
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,3	4,4	4,4	4,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,3			
Sparande per kvm	kr	neg	neg	62	83
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,62			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

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

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.

UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan/underhållsplan.

SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

SUMMERING

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-308 216
Årets resultat	-81 561
	<hr/>
	-389 777

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	42 900
I ny räkning balanseras	-432 677
	<hr/>
	-389 777

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-81 561
Dispositioner	-42 900
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -124 461

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 284 205

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	626 238	602 708
Övriga rörelseintäkter		7 714	0
Summa rörelseintäkter		633 952	602 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-399 702	-416 627
Periodiskt underhåll		0	-8 990
Övriga externa kostnader	4	-66 672	-41 938
Arvoden och personalkostnader	5	-118 536	-101 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-10 000	-10 000
Summa rörelsekostnader		-594 910	-579 061
Rörelseresultat		39 042	23 647
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 112	5 440
Räntekostnader		-125 715	-49 221
Summa finansiella poster		-120 603	-43 781
Resultat efter finansiella poster		-81 561	-20 134
Årets resultat		-81 561	-20 134
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-81 561	-20 134
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	8 990
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-42 900	-42 900
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-124 461	-54 044

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 165 754	2 175 754
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 165 754	2 175 754
Summa anläggningstillgångar		2 165 754	2 175 754
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	8	19 803	11 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 374	36 626
Klientmedel i SHB		329 300	487 914
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		389 477	536 395
Summa omsättningstillgångar		389 477	536 395
Summa tillgångar		2 555 231	2 712 149

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

104 893

104 893

Fond för yttre underhåll

241 305

207 395

Summa bundet eget kapital

346 198

312 288

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-308 216

-254 172

Årets resultat

-81 561

-20 134

Summa fritt eget kapital

-389 777

-274 306

Summa eget kapital**-43 579****37 982****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9, 10

2 452 397

2 476 509

Leverantörsskulder

28 778

55 518

Skatteskulder

4 056

2 939

Övriga skulder

11

3 915

19 804

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

109 664

119 397

Summa kortfristiga skulder**2 598 810****2 674 167****Summa eget kapital och skulder****2 555 231****2 712 149**

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	39 042	23 647
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	10 000	10 000
Erhållen ränta	5 112	864
Erhållna utdelningar	0	4 576
Erlagd ränta	-125 715	-49 221
	-71 561	-10 134
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-11 696	-4 837
Ökning/minskning leverantörsskulder	-26 740	29 671
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-24 505	22 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-134 502	37 219
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-24 112	-24 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 112	-24 112
Årets kassaflöde	-158 614	13 107
Likvida medel vid årets början	487 914	474 807
Likvida medel vid årets slut	329 300	487 914

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	färdigavskrivet
Fönster	t.o.m. år 2063
Köksfläktar	färdigavskrivet
Bredband	färdigavskrivet

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.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	537 204	537 204
Årsavgifter lokaler	30 924	30 924
Hyror parkering	43 650	33 100
Elavgifter	1 000	0
Övriga intäkter	13 460	1 480
	<hr/>	<hr/>
Brutto	626 238	602 708
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	<u>626 238</u>	<u>602 708</u>

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

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

Not 3 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	4 703	4 705
Reparationer, löpande underhåll	28 898	50 043
Elavgifter	33 608	48 511
Uppvärmning	178 713	169 662
Vatten och avlopp	33 860	31 434
Renhållning	41 545	39 642
Försäkringar	33 120	29 319
Kabel-TV/Internet	13 724	12 376
Övriga fastighetskostnader	830	1 494
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 702	29 442
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>399 703</u>	<u>416 628</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	20 539	4 291
Kontorsmaterial	203	0
Revision	0	950
Föreningsmöten	5 062	1 746
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 195	34 725
Övriga förvaltningskostnader	5 673	226
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	<u>66 672</u>	<u>41 938</u>

Not 5 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	33 810	33 810
Arvode övrigt	0	1
Lönekostnader	53 978	45 410
Sociala kostnader	30 748	22 285
Summa arvoden, personalkostnader	<u>118 536</u>	<u>101 506</u>

Not 6 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	4 817	864
Övriga ränteintäkter	295	0
Återbäring LF	0	4 576
Summa finansiella intäkter	<u>5 112</u>	<u>5 440</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 938 464	3 938 464
Omklassificering	-1 765 754	-1 765 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 172 710	2 172 710
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 528 464	-3 518 464
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 538 464	-3 528 464
Utgående planenligt värde	<u>400 000</u>	<u>410 000</u>
Mark	1 765 754	1 765 754
Utgående planenligt värde	1 765 754	1 765 754
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 165 754</u>	<u>2 175 754</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 210 000	12 210 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
	19 410 000	19 410 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	19 200 000	19 200 000
Lokaler	210 000	210 000
	<u>19 410 000</u>	<u>19 410 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	19 803	11 795
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>19 803</u>	<u>11 795</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	5,474	90-dgr rörligt	1 428 016
Swedbank Hypotek	5,474	90-dgr rörligt	524 381
Swedbank Hypotek	5,474	90-dgr rörligt	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 452 397
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-24 112
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 428 285
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 331 837

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	4 621 000	4 621 000
Summa ställda säkerheter	4 621 000	4 621 000

Not 11 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	1 912	11 967
Sociala avgifter	2 003	7 777
Skulder till MBF	0	60
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 915</u>	<u>19 804</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Catalina Palma Godoy
Ordförande

Jenny Åkerblom

Anceli Valentin

Örjan Eriksson

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

Hans Björkvall
Revisor

Deltagare

CATALINA PALMA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-12 14:19:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CATALINA PALMA GODOY

Datum

Catalina Palma

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.113.97.9

ÖRJAN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 08:14:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÖRJAN ERIKSSON

Datum

Örjan Eriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.78.18.45

ANCELI VALENTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-29 15:48:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANCELI VALENTIN

Datum

Anceli Valentin

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.113.97.212

JENNY ÅKERBLOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-06 06:17:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jenny Viola Åkerblom

Datum

Jenny Åkerblom

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.238.229.177

HANS BJÖRKVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-13 10:16:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Knut Björkvall

Datum

Hans Björkvall

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.230.95.92

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Källgården.
Organisationsnummer 778000-1280

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker
- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen samt

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Västerås den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Hans Björkvall
Föreningsvald revisor

Deltagare

HANS BJÖRKVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-27 20:45:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Knut Björkvall

Datum

Hans Björkvall

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.134.184