

Brf Almen
Org nr 778000-0704

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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 2021-11-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jimmy Nyberg	Ordförande	2022
Christian Dieckmann	Ledamot	2023
Ingela Olsson	Ledamot	2023
Anders Eklund	Ledamot	2023
Linus Björklund	Suppleant	2022

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-12-28.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Göran Sundberg med Maria Rehn som suppleant.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Eva Sundberg och Per-Håkan Mood.

Föreningsstämman reserverade 23 000 kr i arvode till styrelsen samt 1 000 kr till revisorn.

Föreningen innehar fastigheten Karin 16 (byggnads år 1955-56) med ett flerbostadshus med 21 lägenheter och en lokal.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

11 st 4 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta 1 838,1 m², lokalyta 72 m², garageyta 247 m².

Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt.

Lokalen hyrs ut.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Protector Forsikring ASA.

I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har även tecknat tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare (OBS! ersätter inte hemförsäkringen).

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

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

Föreningen har tecknat ett avtal med Västerås Service & Anläggning AB om fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Efter beslut om genomförande på förra årsmötet har styrelsen haft fullt fokus på planering och genomförande av projektet för fasadrenovering. Projektet startade i april och avslutades i början av juli helt enligt den tidplan som upprättats tillsammans med entreprenören.
- Styrelsen har även fortsatt diskussionen för att hitta en lösning för att installera laddstolpar för elbilar. Inget beslut är taget än men arbetet fortsätter.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om höjning av avgifterna för lägenhetshyran med 4 % och för garageplatser och parkeringsplatser 50 kr/månad inför räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Flerårsöversikt

		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Nettoomsättning	kr	1 102 480	1 062 776	949 136	900 156
Resultat efter finansiella poster	kr	3 460	43 032	81 044	117 486
Soliditet	%	13	16	16	44
Likviditet	%	137	281	260	342
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	457	442	395	395
Låneskuld per totala kvm	kr	4 452	3 711	3 340	808
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	112	109	105	108

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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	117 000	421 035	985 728	24 377	43 032
Reservering till yttre fond			40 000	-40 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-68 445	68 445	
Balansering av föregående års resultat				43 032	-43 032
Årets resultat					3 460
Belopp vid årets utgång	117 000	421 035	957 283	95 854	3 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	95 854
Årets resultat	3 460
	<hr/>
	99 314

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	55 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	44 314
	<hr/>
	99 314

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	3 460
Dispositioner	-55 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-51 540

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 012 283

Resultaträkning	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 102 480	1 062 776
Summa rörelseintäkter		1 102 480	1 062 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-628 387	-564 409
Periodiskt underhåll	4	0	-68 445
Övriga externa kostnader	5	-49 443	-48 719
Arvoden och personalkostnader	6	-29 216	-33 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 598	-207 371
Summa rörelsekostnader		-973 644	-922 811
Rörelseresultat		128 836	139 965
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 240	24 621
Räntekostnader		-153 616	-121 554
Summa finansiella poster		-125 376	-96 933
Resultat efter finansiella poster		3 460	43 032
Årets resultat		3 460	43 032
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		3 460	43 032
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	68 445
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-55 000	-40 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-51 540	71 477

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 875 041	6 758 386
Inventarier, verktyg och installationer	9	117 949	132 139
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 784 502	1 884 339
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 777 492</u>	<u>8 774 864</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 100	2 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 100</u>	<u>2 100</u>
Summa anläggningstillgångar		10 779 592	8 776 964
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	60	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 848	47 339
Klientmedel i SHB		1 086 761	1 074 063
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 136 669</u>	<u>1 121 460</u>
Summa omsättningstillgångar		1 136 669	1 121 460
Summa tillgångar		11 916 261	9 898 424

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		538 035	538 035
Fond för yttre underhåll		957 283	985 728
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 495 318</u>	<u>1 523 763</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		95 854	24 377
Årets resultat		3 460	43 032
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>99 314</u>	<u>67 409</u>
Summa eget kapital		1 594 632	1 591 172
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	7 347 498	7 820 624
Summa långfristiga skulder		7 347 498	7 820 624
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 256 376	184 376
Leverantörsskulder		580 132	26 683
Skatteskulder		4 441	4 406
Övriga skulder	14	0	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 182	269 973
Summa kortfristiga skulder		2 974 131	486 628
Summa eget kapital och skulder		11 916 261	9 898 424

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 5 till 40 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 2,31 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	840 600	812 196
Hyror lokaler	67 200	67 200
Hyror parkering	143 700	132 000
Övriga hyresintäkter	1 800	1 800
Kabel-TV avgifter	13 860	13 860
Övriga hyrestillägg	40 320	40 320
Övriga intäkter	2 400	2 400
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 109 880	1 069 776
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-5 600
Övriga vakanser hyresförluster	-7 400	-1 400
Summa nettoomsättning	<u>1 102 480</u>	<u>1 062 776</u>

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Fastighetsskötsel	64 949	68 844
Reparationer, löpande underhåll	74 231	33 724
Elavgifter	21 795	22 018
Uppvärmning	240 963	235 685
Vatten och avlopp	40 526	38 254
Renhållning	36 890	35 875
Försäkringar	42 317	33 717
Kabel-TV/Internet	60 665	60 050
Övriga fastighetskostnader	7 152	794
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 899	35 449
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>628 387</u>	<u>564 410</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
OVK-besiktning	0	3 500
Plattsättning, brunnar m.m.	0	64 945
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>68 445</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Kontorsmaterial	0	200
Revision	1 000	1 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	44 518	42 095
Övriga förvaltningskostnader	2 637	4 373
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	689	451
Summa övriga externa kostnader	<u>49 444</u>	<u>48 719</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Arvode styrelse	23 000	26 800
Sociala kostnader	6 216	7 067
Summa arvoden, personalkostnader	<u>29 216</u>	<u>33 867</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 013	3 621
Övriga ränteintäkter	27	0
Utdelning MBF	25 200	21 000
Summa finansiella intäkter	<u>28 240</u>	<u>24 621</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 551 818	4 116 104
Inköp/Aktiveringar	2 369 063	4 435 714
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 920 881	8 551 818
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 953 432	-1 760 251
Årets avskrivningar	-252 408	-193 181
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 205 840	-1 953 432
Utgående planenligt värde	<u>8 715 041</u>	<u>6 598 386</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	160 000	160 000
Utgående planenligt värde	160 000	160 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>8 875 041</u>	<u>6 758 386</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 900 000	11 681 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 200 000
	<hr/>	<hr/>
	25 500 000	19 881 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	24 800 000	19 400 000
Lokaler	700 000	481 000
	<hr/>	<hr/>
	25 500 000	19 881 000
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	193 863	193 863
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 863	193 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-61 724	-47 534
Årets avskrivningar	-14 190	-14 190
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 914	-61 724
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>117 949</u>	<u>132 139</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 884 339	3 986 661
- Inköp Balkonger	0	1 247 562
- Inköp Fönster	487 439	904 214
- Inköp Garageportar	0	219 310
- Inköp Fasad	1 781 787	2 715
- Medlemmars tilläggsarbeten Balkonger	0	-40 409
- Omklassificering Balkonger	0	-4 435 714
- Omklassificering Fönster	-2 149 753	0
- Omklassificering Garageportar	-219 310	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 784 502</u>	<u>1 884 339</u>
Redovisat värde	<u>1 784 502</u>	<u>1 884 339</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Skattekontot	60	58
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>60</u>	<u>58</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>
Swedbank Hypotek	1,510	2023-06-21	1 580 000
Swedbank Hypotek	2,047	90-dgr rörligt	87 500
Swedbank Hypotek	2,060	2027-02-25	1 695 750
SEB Bo-lån	1,23	2025-04-28	2 443 750
SEB Bo-lån	1,62	2029-04-28	2 443 750
SEB Bo-lån	0,89	2023-06-28	500 000
SEB Bo-lån	0,90	2024-06-28	853 124
Summa skulder till kreditinstitut			9 603 874
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-113 876
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 142 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 347 498
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			9 034 494

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2022-06-30

2021-06-30

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

9 700 312

8 048 750

Summa ställda säkerheter

9 700 312

8 048 750

Not 14 Övriga skulder

2022-06-30

2021-06-30

Skulder till MBF

0

1 190

Summa övriga kortfristiga skulder

0

1 190

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jimmy Nyberg
Ordförande

Christian Dieckmann
Ledamot

Ingela Olsson
Ledamot

Anders Eklund
Ledamot

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

Göran Sundberg
Revisor

Deltagare

JIMMY NYBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-07 18:52:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Jimmy Nyberg

Datum

Jimmy Nyberg
bj.nyberg50@gmail.com

Leveranskanal: E-post

CHRISTIAN DIECKMANN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-08 05:58:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christian Eric Dieckmann

Datum

Christian Dieckmann
christian.dieckmann@hitachi-powergrids.com

Leveranskanal: E-post

INGELA OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-08 12:43:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingela Maria Olsson

Datum

Ingela Olsson
tillguldlock@hotmail.com

Leveranskanal: E-post

ANDERS EKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-26 06:53:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Georg Eklund

Datum

Anders Eklund
anders.x eklund@regionvastmanland.se

Leveranskanal: E-post

GÖRAN SUNDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-26 07:52:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Göran Sundberg

Datum

Göran Sundberg
goran.sundberg48@hotmail.se

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almen.
Organisationsnummer 778000-0704.

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021/2022.

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.

Göran Sundberg
Föreningsvald revisor

Deltagare

GÖRAN SUNDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Göran Sundberg

Göran Sundberg

goran.sundberg48@hotmail.se

2022-09-26 07:55:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post