

Brf Maskinisten
Org nr 769631-0221

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2023-05-29 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Roland Pettersson	Ordförande	2025
Helene Sjöblom	Ledamot	2025
Kimelle Jarlegård	Ledamot	2025
Lisbeth Pettersson	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört sammanträde, samt ett konstituerande efter ordinarie föreningsstämma.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mikael Olsson.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade noll kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2016-06-22 fastigheten Pontus 9, Västerås Kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan, inredd vind (inredda lägenheter) och källare med förråd och tvättstuga. Fastigheten rymmer 7 st bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 7 st p-platser.
Fastigheten byggdes år 1949 och renoverades år 2016 där bl. a. stammarna byttes. Värdeår 2016. Total boyta 506 m².
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2051.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår sanering- och ohyresbekämpning.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Martin Sollander AB gällande akut jour samt styckebeställning av fastighet - och underhållstjänster.
Föreningen har avtal med Mälarenergi för leverans av el, värme och vatten.
Föreningen har avtal med Vafab för renhållning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av höjda räntekostnader har styrelsen beslutat att från 1/1 2024 höja avgifterna med 5 % samt höja avgifterna för parkering med 100 kr.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	414 288	378 228	384 707	382 986
Resultat efter finansiella poster	kr	-14 106	-37 437	20 596	27 846
Soliditet	%	70	69	69	69
Likviditet	%	340	310	320	244
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	763	694	694	690
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	763			
Skuldsättning per kvm	kr	10 068	10 177	10 285	10 408
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 068	10 177	10 285	10 408
Energikostnad per kvm	kr	226	179	195	177
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,2	14,7	14,8	15,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,2			
Sparande per kvm	kr	191	243	284	274
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,22			

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; Kostnad 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.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året (se kassaflödesanalysen). Styrelsen arbetar även med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Utifrån ovanstående beskrivningar har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se väsentliga händelser) och framtida avgiftshöjningarna heller inte uteslutas.

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	9 722 500	2 177 500	77 545	-107 097	-37 437
Reservering till yttre fond			51 900	-51 900	
Ianspråktagande av yttre fond			-49 855	49 855	
Balansering av föregående års resultat				-37 437	37 437
Årets resultat					<u>-14 106</u>
Belopp vid årets utgång	9 722 500	2 177 500	79 590	-146 579	-14 106

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-146 579
Årets resultat	-14 106
	<u>-160 685</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	59 300
I ny räkning balanseras	-219 985
	<u>-160 685</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-14 106
Dispositioner	-59 300
	<u>-73 406</u>

Årets resultat efter dispositioner -73 406

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 138 890

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

414 288

378 228

Summa rörelseintäkter

414 288

378 228

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-161 173

-133 008

Periodiskt underhåll

5

0

-49 855

Övriga externa kostnader

6

-47 111

-59 779

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-110 573

-110 573

Summa rörelsekostnader

-318 857

-353 215

Rörelseresultat

95 431

25 013

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

5 700

2 208

Räntekostnader

-115 237

-64 658

Summa finansiella poster

-109 537

-62 450

Resultat efter finansiella poster

-14 106

-37 437

Årets resultat

-14 106

-37 437

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-14 106

-37 437

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

49 855

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-59 300

-51 900

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-73 406

-39 482

Brf Maskinisten			6(14)
769631-0221			
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 520 419	16 630 992
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 520 419	16 630 992
Summa anläggningstillgångar		16 520 419	16 630 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 430	3 469
Klientmedel i SHB		474 465	434 192
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		478 895	437 661
Summa omsättningstillgångar		478 895	437 661
Summa tillgångar		16 999 314	17 068 653

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

11 900 000
79 590

11 900 000
77 545

Summa bundet eget kapital

11 979 590

11 977 545

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-146 579
-14 106

-107 097
-37 437

Summa fritt eget kapital

-160 685

-144 534

Summa eget kapital

11 818 905

11 833 011

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

5 039 375

2 550 625

Summa långfristiga skulder

5 039 375

2 550 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9, 10

55 000
23 693
0
62 341

2 598 750
15 663
1 200
69 404

Summa kortfristiga skulder

141 034

2 685 017

Summa eget kapital och skulder

16 999 314

17 068 653

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	95 431	25 013
---	--------	--------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar	110 573	110 573
---------------	---------	---------

Erhållen ränta	5 700	782
----------------	-------	-----

Erhållna utdelningar	0	1 426
----------------------	---	-------

Erlagd ränta	-115 237	-64 658
--------------	----------	---------

96 467	73 136
---------------	---------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-961	-137
---	------	------

Ökning/minskning leverantörsskulder	8 030	5 323
-------------------------------------	-------	-------

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-8 263	9 160
---	--------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 273	87 482
---	---------------	---------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-55 000	-55 000
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 000	-55 000
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	40 273	32 482
-------------------------	---------------	---------------

Likvida medel vid årets början	434 192	401 710
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut	474 465	434 192
-------------------------------------	----------------	----------------

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 100 år (t.o.m. år 2115)

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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	386 208	351 108
Hyror parkering	33 600	33 600
Övriga intäkter	1 680	0
Brutto	421 488	384 708
Övriga vakanser parkeringsplatser	-7 200	-6 480
Summa nettoomsättning	<u>414 288</u>	<u>378 228</u>

I årsavgiften ingår hushållsvärme och hushållsvatten 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	0	7 935
Reparationer, löpande underhåll	20 274	13 264
Elavgifter	31 967	18 538
Uppvärmning	68 369	60 967
Vatten och avlopp	14 191	11 178
Renhållning	10 117	10 527
Försäkringar	9 670	9 207
Övriga fastighetskostnader	6 585	1 392
Summa driftskostnader	<u>161 173</u>	<u>133 008</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK	0	15 000
Byte av fläkt på taket	0	27 663
Tvättmaskin	0	7 192
	—	—
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>49 855</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	0	2 563
Ekonomisk och administrativ förvaltning	29 140	28 750
Övriga förvaltningskostnader	6 221	5 466
Konsultarvoden	11 750	23 000
	—	—
Summa övriga externa kostnader	<u>47 111</u>	<u>59 779</u>

Not 7 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	5 700	765
Övriga ränteintäkter	0	17
Utdelning Länsförsäkringar	0	1 426
	—	—
Summa finansiella intäkter	<u>5 700</u>	<u>2 208</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 001 699	11 001 699
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 001 699	11 001 699
Ingående ackumulerade avskrivningar	-718 438	-607 865
Årets avskrivningar	-110 573	-110 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-829 011	-718 438
Utgående planenligt värde	<u>10 172 688</u>	<u>10 283 261</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 347 732	6 347 732
Utgående planenligt värde	6 347 732	6 347 732
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>16 520 420</u>	<u>16 630 993</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark	2 401 000	2 401 000
	<u>13 401 000</u>	<u>13 401 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 401 000	13 401 000
	<u>13 401 000</u>	<u>13 401 000</u>

			Räntan är	
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>bunden t.o.m. vid årets utgång</u>		
Nordea	1,40	2024-02-15	2 550 625	
Nordea	4,91	90-dagars	2 543 750	
Summa skulder till kreditinstitut			5 094 375	
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-55 000	
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår				
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 039 375	
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 819 375	

Not 10 Ställda säkerheter

	<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	5 500 000	5 500 000
Summa ställda säkerheter	5 500 000	5 500 000

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 200
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 200</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Roland Pettersson
Ordförande

Helene Sjöblom

Kimelle Jarlegård

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

Mikael Olsson
Föreningsvald revisor

Deltagare

ROLAND PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Roland Henry Pettersson

Roland Pettersson

2024-04-03 12:56:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.132.234.192

HELEN SJÖBLOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gertrud Helen Sjöblom

Helen Sjöblom

2024-04-05 11:13:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.113.97.205

KIMELLE JARLEGÅRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KIMELLE JARLEGÅRD

Kimelle Jarlegård

2024-04-05 09:57:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.226.50.56

MIKAEL OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Olsson

Mikael Olsson

2024-04-05 11:14:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.247.15.114

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maskinisten Organisationsnummer 769631-0221.

Jag har granskat

-årsredovisningen,

-räkenskaperna samt

-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar.

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

.....

Mikael Olsson

MIKAEL OLSSON Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-04-03 10:25:00 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Mikael Olsson	Datum
Mikael Olsson	Leveranskanal: E-post IP-adress: 195.67.140.70