

Brf Gula Huset
Org nr 769615-5568

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 2022-03-28 haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|---------------------|------------|-------------------|
| John Lindberg | Ordförande | 2024 |
| Ulrik Nordén | Ledamot | 2023 |
| Eva-Lotta Aldenehed | Ledamot | 2023 |
| Camilla Vestberg | Suppleant | 2023 |

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Fredrik Grivans och Martin Lundström.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Joyce Tadi och Mats Matsson.

Föreningsstämman beslutade om ett arvode till styrelsen ska utgå med ett halvt prisbasbelopp.

Föreningen äger fastigheten Helge 5, Västerås innehållande 16 lägenheter var av 4 st 2 r o k, 3 st 4 r o k och 9 st 3 r o k. Total boyta 1 629 m², tomtarea 1 081 m².

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter för bostadsrätter.

Flerårsöversikt

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 1 216 776 | 1 347 079 | 1 219 839 | 1 216 776 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | -190 195 | 288 882 | -42 457 | -3 470 |
| Soliditet | % | 73 | 73 | 73 | 72 |
| Likviditet | % | 498 | 522 | 456 | 363 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 747 | 747 | 747 | 747 |
| Skuldsättning per kvm | kr | 9 399 | 9 555 | 9 686 | 9 816 |
| Energikostnad per kvm | kr | 222 | 215 | 189 | 194 |
| Räntekänslighet | % | 12,6 | 12,8 | 13,0 | 13,1 |
| Sparande per kvm | kr | 225 | 385 | 236 | 293 |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

| | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse- avgift</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|--|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans | 42 345 000 | 0 | 340 759 | -588 860 | 288 882 |
| Reservering till yttre fond | | | 130 000 | -130 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | 0 | 0 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 288 882 | -288 882 |
| Årets resultat | | | | | -190 195 |
| Belopp vid årets utgång | 42 345 000 | 0 | 470 759 | -429 978 | -190 195 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -429 978 |
| Årets resultat | -190 195 |
| | <hr/> |
| | -620 173 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 66 600 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -218 445 |
| I ny räkning balanseras | -468 328 |
| | <hr/> |
| | -620 173 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | -190 195 |
| Dispositioner | 151 845 |
| | <hr/> |
| Årets resultat efter dispositioner | -38 350 |

| | |
|---|---------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 318 914 |
|---|---------|

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1,2 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 1 216 776 | 1 347 079 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 216 776 | 1 347 079 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -573 873 | -568 882 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -218 445 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -38 708 | -48 954 |
| Arvoden och personalkostnader | 7 | -32 395 | -31 737 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -338 696 | -338 696 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 202 117 | -988 269 |
| Rörelseresultat | | 14 659 | 358 810 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 33 063 | 24 485 |
| Räntekostnader | | -237 917 | -94 413 |
| Summa finansiella poster | | -204 854 | -69 928 |
| Resultat efter finansiella poster | | -190 195 | 288 882 |
| Årets resultat | | -190 195 | 288 882 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | -190 195 | 288 882 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 218 445 | 0 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -66 600 | -130 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | -38 350 | 158 882 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | 1,2 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 55 604 289 | 55 942 985 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>55 604 289</u> | <u>55 942 985</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i MBF | | 1 600 | 1 600 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>1 600</u> | <u>1 600</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 55 605 889 | 55 944 585 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 10 | 2 123 | 2 120 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 14 321 | 11 988 |
| Klientmedel i SHB | | 2 089 270 | 2 198 942 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>2 105 714</u> | <u>2 213 050</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | | 6 324 | 6 317 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>6 324</u> | <u>6 317</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 112 038 | 2 219 367 |
| Summa tillgångar | | 57 717 927 | 58 163 952 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser och upplåtelseavgifter | | 42 345 000 | 42 345 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 470 759 | 340 759 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>42 815 759</u> | <u>42 685 759</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -429 978 | -588 860 |
| Årets resultat | | -190 195 | 288 882 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-620 173</u> | <u>-299 978</u> |
| Summa eget kapital | | 42 195 586 | 42 385 781 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 6 641 125 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>6 641 125</u> | <u>0</u> |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 8 669 500 | 15 565 625 |
| Leverantörsskulder | | 48 643 | 56 112 |
| Skatteskulder | | 2 095 | 1 135 |
| Övriga skulder | 13 | 2 400 | 1 190 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 158 578 | 154 109 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>8 881 216</u> | <u>15 778 171</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 57 717 927 | 58 163 952 |

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | 14 658 | 358 810 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm | | |
| Avskrivningar | 338 696 | 338 696 |
| Erhållen ränta | 6 869 | 8 485 |
| Erhållna utdelningar | 26 194 | 16 000 |
| Erlagd ränta | -237 917 | -94 413 |
| | 148 500 | 627 578 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | -2 336 | -5 530 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | -7 469 | 17 258 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 6 639 | -16 524 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 145 334 | 622 782 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av skuld | -255 000 | -212 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -255 000 | -212 500 |
| Årets kassaflöde | -109 666 | 410 282 |
| Likvida medel vid årets början | 2 205 259 | 1 925 277 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 095 593 | 2 335 559 |

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 150 år (t.o.m. år 2126)

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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med budget för 2023 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter för bostadsrätter.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|------------------------------|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 216 776 | 1 216 776 |
| Återförda reserveringar | 0 | 130 303 |
| Brutto | 1 216 776 | 1 347 079 |
| Summa nettoomsättning | <u>1 216 776</u> | <u>1 347 079</u> |

Not 4 Driftskostnader

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|----------------------------------|---|---|
| Fastighetsskötsel | 78 215 | 66 908 |
| Reparationer, löpande underhåll | 15 942 | 43 545 |
| Elavgifter | 51 478 | 34 373 |
| Uppvärmning | 272 034 | 273 402 |
| Vatten och avlopp | 37 761 | 42 860 |
| Renhållning | 24 035 | 24 581 |
| Försäkringar | 40 540 | 36 592 |
| Kabel-TV / Internet | 27 826 | 21 004 |
| Övriga fastighetskostnader | 1 738 | 2 274 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 24 304 | 23 344 |
| Summa driftskostnader | <u>573 873</u> | <u>568 883</u> |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| OVK | 23 400 | 0 |
| Trapphusmålning | 181 250 | 0 |
| Fast.skötsel | 13 795 | 0 |
| Summa periodiskt underhåll | <u>218 445</u> | <u>0</u> |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 35 490 | 33 715 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 619 | 5 649 |
| Konsultarvoden | 0 | 8 990 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 600 | 600 |
| Summa övriga externa kostnader | 38 709 | 48 954 |

Not 7 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 | 24 650 | 24 150 |
| Sociala kostnader | 7 745 | 7 587 |
| Summa arvoden, personalkostnader | 32 395 | 31 737 |

Not 8 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 | 6 789 | 8 454 |
| Övriga ränteintäkter | 80 | 31 |
| Utdelning* | 26 194 | 16 000 |
| Summa finansiella intäkter | 33 063 | 24 485 |

* ÅR 2022 MBF 19 200kr, Återbäring LF 6 994 kr

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 49 842 990 | 49 842 990 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 49 842 990 | 49 842 990 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -3 441 705 | -3 103 009 |
| Årets avskrivningar | -338 696 | -338 696 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 780 401 | -3 441 705 |
| Utgående planenligt värde | <u>46 062 589</u> | <u>46 401 285</u> |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 541 700 | 9 541 700 |
| Utgående planenligt värde | 9 541 700 | 9 541 700 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>55 604 289</u> | <u>55 942 985</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 33 000 000 | 29 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 10 000 000 | 7 200 000 |
| | <u>43 000 000</u> | <u>36 600 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | <u>43 000 000</u> | <u>22 200 000</u> |
| | 43 000 000 | 22 200 000 |

Not 10 Övriga fordringar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Skattekontot | 2 123 | 2 120 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>2 123</u> | <u>2 120</u> |

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> |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SEB | 2,57 | 2025-04-28 | 6 853 125 |
| SEB | 2,57 | 3-månaders | 4 975 000 |
| SEB | 2,57 | 3-månaders | 3 482 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 15 310 625 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | | | -212 500 |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | | | -8 457 000 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | 6 641 125 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | | | 14 248 125 |

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 17 100 000 | 17 100 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>17 100 000</u> | <u>17 100 000</u> |

Not 13 Övriga skulder

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| Skulder till MBF | 2 400 | 1 190 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>2 400</u> | <u>1 190</u> |

Västerås _____ - ____ - ____

John Lindberg
Ordförande

Ulrik Nordén

Eva-Lotta Aldenehed

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Fredrik Grivans
Revisor

Deltagare

JOHN LINDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-06 09:21:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN LINDBERG

Datum

John Lindberg

Leveranskanal: SMS

EVA-LOTTA ALDENHED Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-06 09:24:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA LOTTA ALDENHED

Datum

Eva-lotta Aldenhed

Leveranskanal: SMS

ULRIK NORDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-06 09:26:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrik Lars Edvin Mikael Nordén

Datum

Ulrik Nordén

Leveranskanal: SMS

FREDRIK GRIVANS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-06 10:08:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Fredrik Grivans

Datum

Fredrik Grivans

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gula Huset i Västerås.
Organisationsnummer 769615–5568.

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 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

Övriga kommentarer enligt not 1

Västerås 2023-den dag som framgår av vår elektroniska signatur

.....
Fredrik Grivans
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gula Huset i Västerås.
Organisationsnummer 769615–5568.

Not 1 Jag noterar i budgeten för 2023 att Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna det kommande året. Budgeten är baserad på en räntenivå på 2 %.

Föreningen är räntekänslig med tanke på att en stor del av lånen löper med rörlig ränta.

Ränteläget förväntas stiga ytterligare inom kort varför jag rekommenderar styrelsen att följa utvecklingen löpande under året och vid föreningsstämman möjliggöra för en avgiftshöjning under 2023.

Deltagare

FREDRIK GRIVANS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Fredrik Grivans

Fredrik Grivans

2023-02-24 10:29:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post