

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF STORSEGLET

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen STORSEGLET

Tid: Måndagen den 20 maj 2024, kl. 18:00

Lokal: Viksängskyrkan, Björnövägen 14

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Första beslutet av två om antagande av nya stadgar, enligt tidigare erhållet material.
Beslut om proposition från styrelsen avseende investering i gemensam el (IMD), se bilaga 1 samt styrelsens svar bilaga 4.
Beslut kring investering laddplatser, garage, se bilaga 2 och 3 samt styrelsens svar bilaga 4.
Beslut kring investering laddplatser, parkering utomhus, se bilaga 2 och 3 samt styrelsens svar bilaga 4.
Debitering laddplatser, se bilaga 2 samt styrelsens svar bilaga 4.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Storseklet
Org nr 769622-2251

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 2023-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ludvig Larson	Ordförande	2024
Victor Pehrsson	Ledamot	2024
Christer Tenselius	Ledamot	2024
John Carlesten	Ledamot	2025
Mikael Davidsson	Ledamot	2025
Bertil Neidenmark	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.
Gällande stadgar registrerats hos Bolagsverket per 2019-04-16.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Åke Sjödin, med Roland Eriksson som revisorssuppleant.

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

Föreningsstämman reserverade 0,5 Prisbasbelopp (26 250 kr) i arvode att fritt fördela inom styrelsen, samt 0,01 PBB (525 kr) per bevisat möte, båda beloppen är exkl. sociala avgifter.
I revisionsarvode reserverades 2 500 kr exkl. sociala avgifter att fördela fritt mellan revisor och revisorssuppleant.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Lars Sjöberg (sammankallande) och Sylvia Orselius Andersson.

Föreningen äger sedan den 27 mars 2012 fastigheten Stageglet 4 i Västerås kommun med adresserna Råsegelgatan 12 och 14.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 29 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 525 m². Föreningen disponerar över 35 parkeringsplatser, varav 13 i garage, 16 p-platser med eluttag för motorvärmare, 2 p-platser med laddplats och fyra besöksplatser. Totalyta enligt taxeringsbesked 2525 m² för boyta och 388 m² garage, totalt 2 913 m².

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från och med fastställt värdeår.

I fastigheten finns cykelrum, städrum, fastighetsförråd och rullstolsförråd. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper för åren 2023-2072.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Protector Forsäkring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Stageglet 2 (Brf Mälarparksbäcken) och Stageglet 3 (Tornet Bostäder Stageglet 3 AB).

Stageglet GA:2 avseende garage med parkeringsplatser för bilar och plats för cykelförvaring. Andelstalen är satta utifrån det antal parkeringsplatser som respektive fastighet nyttjar.

Stageglet GA:3 avseende gemensam gård med grönytor och gångvägar och övriga anläggningar inklusive trappa ner till Storsegelgatan och utrymme mellan garage och trottoar. Uteplatser till bostadslägenheter ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

Stageglet GA:4 avseende parkeringsplatser samt vägen fram till garage och parkeringsplatser.

Stageglet GA:5 avseende lokal för umgänge/övernattning. Andelstalen är satta utifrån antal lägenheter i respektive deltagande fastighet.

Andelstal för utförande och drift:

	GA:2	GA:3	GA:4	GA:5
Stageglet 2	10	-	11	32
Stageglet 3	10	32	7	-
Stageglet 4	13	14	18	29
Summa	33	46	36	61

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning från och med 1 januari 2015.

Föreningen deltar även i marksamfälligheten Stumpen S:1 avseende parkeringsplatser. Föreningens andelstal uppgår till fyra av totalt 44 andelar, vilket motsvarar det antal parkeringsplatser som föreningens fastighet nyttjar inom marksamfälligheten. Styrelsen har beslutat att dessa platser tillsvidare ska användas som gästplatser.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för debitering enligt IMD (Individuell mätning och debitering).

Föreningen har 2014 erhållit 1 551 194 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för garage. En förutsättning för att föreningen inte skulle bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen var att uthyrning av garage sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under efterföljande kommande tio åren, dvs. till och med 2022-12-31. Från och med 2023-01-01 hyr föreningen ej längre ut garaget externt.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med MARK om fastighetsförvaltning inklusive snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet om en avgiftsökning av om 5 % från och med 2023-01-01.

Under året har byte skett av värmepump för föreningens fastighet, kostnaden är hanterad som periodiskt underhåll, se not 5.

Föreningen har under året installerat 2 laddpunkter för elfordran på föreningens parkering. Föreningen har under året erhållit investeringsbidrag från Naturvårdsverket på halva investeringskostnaden inklusive moms. Då debitering sker via IMD (individuell mätning och debitering) vilket klassificeras av Skatteverket som obligatorisk momspliktig verksamhet (likt för föreningens avgifter för varmvatten), så har föreningen avdragsrätt för den ingående moms på investeringen. För mycker erhållet bidrag avseende moms kommer att återbetalas till Naturvårdsverket under 2024, se not 14. Kostnaden som belastar föreningen efter avdrag för ingående moms och investeringsbidrag har tagits upp för avskrivning på 15 år med start 2023, se not 9. Debitering av laddel har påbörjats under 2024.

Fortsättning; Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft en låneomsättning som inneburit ökade kostnader för låneränta för föreningen.

Föreningen har under året med hjälp av MBF upprättat en ny 50-årig underhållsplan för föreningens fastighet som sträcker sig till och med 2072 för att mer långsiktigt kunna planera för föreningens framtida åtaganden. Styrelsen har även tecknat avtal med MBF för att säkerställa att underhållsplanen hålls aktuell och uppdateras löpande.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen om ökning av årsavgifterna med 20 % från och med 2024-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 864 953	1 768 457	1 698 831	1 666 974
Resultat efter finansiella poster	kr	-448 558	56 829	-267 610	467
Soliditet	%	79	79	79	79
Likviditet	%	204	254	261	275
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	582	554	528	528
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	622			
Skuldsättning per kvm	kr	5 470	5 611	5 752	5 894
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 311	6 474	6 636	6 799
Energikostnad per kvm	kr	144	135	115	98
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,8	11,7	12,6	12,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,2			
Sparande per kvm	kr	217	240	232	216
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,95			

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 om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för statligt elstöd, se övriga rörelseintäkter.

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. Styrelsen tar löpande ställning till föreningens avgiftsnivå i förhållande till framtida åtaganden och som en del i detta höjdes föreningens årsavgifter med 20 % från och med 2024-01-01. Föreningen arbetar även med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en löpande uppdaterad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig till och med 2072.

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	40 012 000	23 198 000	1 704 906	-1 112 259	56 829
Reservering till yttre fond			290 375	-290 375	
Ianspråktagande av yttre fond			-49 375	49 375	
Balansering av föregående års resultat				56 829	-56 829
Årets resultat					<u>-448 558</u>
Belopp vid årets utgång	40 012 000	23 198 000	1 945 906	-1 296 430	-448 558

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 296 430
Årets resultat	-448 558
	<u>-1 744 988</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	640 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-513 750
I ny räkning balanseras	-1 871 238
	<u>-1 744 988</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-448 558
Dispositioner	-126 250
	<u>-574 808</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 072 156

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 864 953	1 768 457
Övriga rörelseintäkter		27 654	0
Summa rörelseintäkter		1 892 607	1 768 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-879 632	-780 993
Periodiskt underhåll	5	-513 750	-49 375
Övriga externa kostnader	6	-88 657	-86 311
Arvoden och personalkostnader	7	-66 850	-63 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 401	-592 338
Summa rörelsekostnader		-2 142 290	-1 572 690
Rörelseresultat		-249 683	195 767
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 777	4 889
Räntekostnader		-226 652	-143 827
Summa finansiella poster		-198 875	-138 938
Resultat efter finansiella poster		-448 558	56 829
Årets resultat		-448 558	56 829
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-448 558	56 829
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		513 750	49 375
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-640 000	-290 375
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-574 808	-184 171

Brf Storseglet 769622-2251			7(16)
Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	78 080 755	78 652 852
Inventarier, verktyg och installationer	10	21 422	26 778
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>78 102 177</u>	<u>78 679 630</u>
Summa anläggningstillgångar		78 102 177	78 679 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 750	47 330
Övriga fordringar	11	83 477	59 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 131	50 029
Klientmedel i SHB		1 980 882	1 680 498
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 150 240</u>	<u>1 837 284</u>
Summa omsättningstillgångar		2 150 240	1 837 284
Summa tillgångar		80 252 417	80 516 914

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 210 000	63 210 000
Fond för yttre underhåll		1 945 906	1 704 906
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>65 155 906</u>	<u>64 914 906</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 296 430	-1 112 259
Årets resultat		-448 558	56 829
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 744 988</u>	<u>-1 055 430</u>
Summa eget kapital		63 410 918	63 859 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	11 975 000
Summa långfristiga skulder		0	11 975 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 935 209	4 371 085
Leverantörsskulder		529 686	26 518
Övriga skulder	14	5 299	3 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		371 305	281 099
Summa kortfristiga skulder		16 841 499	4 682 438
Summa eget kapital och skulder		80 252 417	80 516 914

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -249 683 195 767
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar 593 401 592 338

Erhållen ränta 27 777 4 888
Erlagd ränta -226 652 -143 827

144 843 **649 166**

Ökning/minskning kundfordringar 45 580 -37 124
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -58 152 63 090
Ökning/minskning leverantörsskulder 503 168 -39 338
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder 91 769 32 714

Kassaflöde från den löpande verksamheten **727 208** **668 508**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -31 896 -293 268
Investeringsbidrag, Naturvårdsverket 15 948 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-15 948** **-293 268**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -410 876 -410 876

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-410 876** **-410 876**

Årets kassaflöde **300 384** **-35 636**

Likvida medel vid årets början **1 680 498** **1 716 133**

Öreavrundning **0** **1**

Likvida medel vid årets slut **1 980 882** **1 680 498**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 2112
Passersystem	10 år	t.o.m. år 2031
Bokningssystem, övernattningslägenhet	10 år	t.o.m. år 2031
Laddplatser för elfordon	15 år	t.o.m. år
Inventarier	5-8 år	t.o.m. år 2027

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 har två låneomsättningar under 2024 vilka, baserat på aktuella räntenivåer på marknaden, kommer innebära ytterligare ökade kostnader för låneränta för föreningen.

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 469 916	1 399 860
Hyror parkering	222 000	189 360
Vattenavgifter	21 684	23 331
Övriga hyresintäkter (övernattningslägenhet)	20 350	29 350
Kabel-TV avgifter	78 300	91 176
Driftskostnadsbidrag	41 600	30 227
Övriga intäkter	12 353	5 653
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 866 203	1 768 957
Hyresförluster vakanser parkering	-800	0
Övriga vakanser hyresförluster	-450	-500
Summa nettoomsättning	<u>1 864 953</u>	<u>1 768 457</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni.

Årsavgiften för värme, varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

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

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	151 658	147 621
Reparationer, löpande underhåll	104 878	90 881
Elavgifter	178 516	173 370
Uppvärmning	191 103	170 723
Vatten och avlopp	50 010	48 868
Renhållning	49 225	49 596
Försäkringar	50 029	45 480
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 894	2 111
Kabel-TV / Internet	78 819	36 001
Övriga fastighetskostnader	10 170	4 012
Fastighetsavgift/fastighetskatt	12 330	12 330
Summa driftskostnader	<u>879 632</u>	<u>780 993</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>
Byte värmepump	481 250	0
Uppgradering, nödtelefon i hiss	32 500	0
Effektvakt	0	8 125
Stamspolning	0	41 250
Summa periodiskt underhåll	<u>513 750</u>	<u>49 375</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	4 291	3 278
Kontorsmaterial	0	69
Kommunikation	1 646	1 337
Föreningsmöten	7 050	6 900
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 805	59 005
Övriga förvaltningskostnader	7 468	3 851
Konsultarvoden	2 598	6 250
Övriga externa tjänster	5 111	4 932
Medlems- och föreningsavgifter	689	689
Summa övriga externa kostnader	<u>88 658</u>	<u>86 311</u>

Not 7 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	50 652	46 228
Arvode revisor	2 500	2 500
Arvode övrigt (nyckelansvarig)*	2 400	4 800
Sociala kostnader	11 298	10 145
Summa arvoden, personalkostnader	<u>66 850</u>	<u>63 673</u>

*Del av kostnaden 2022 avser 2021, avser arvode till nyckelansvarig övernattningslägenheten.

Not 8 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	27 618	4 821
Övriga ränteintäkter	159	67
Summa finansiella intäkter	<u>27 777</u>	<u>4 888</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 542 074	55 248 806
Inköp/Aktiveringar	15 948	293 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 558 022	55 542 074
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 089 222	-4 502 240
Årets avskrivningar	-588 045	-586 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 677 267	-5 089 222
Utgående planenligt värde	<u>49 880 755</u>	<u>50 452 852</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 200 000	28 200 000
Utgående planenligt värde	28 200 000	28 200 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>78 080 755</u>	<u>78 652 852</u>

2023-12-31 2022-12-31

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

54 581 000

54 581 000

Taxeringsvärde mark

17 052 000

17 052 000

71 633 000

71 633 000

Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder

70 400 000

70 400 000

Lokaler

1 233 000

1 233 000

71 633 000

71 633 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

2023-12-31 2022-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

100 346

100 346

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

100 346

100 346

Ingående ackumulerade avskrivningar

-73 568

-68 212

Årets avskrivningar

-5 356

-5 356

Utgående ackumulerade avskrivningar

-78 924

-73 568

Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer

21 422

26 778

Not 11 Övriga fordringar

2023-12-31 2022-12-31

Fordran varmvatten

9 003

9 369

Fordran gemensamma GA-kostnader

62 554

43 334

Skattekonto

29

7

Skattefordran

67

67

Momsfordran

7 974

0

Fordran gästlägenheten

3 850

6 650

Summa övriga kortfristiga fordringar

83 477

59 427

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>
Stadshypotek	0,630	2024-01-29	6 185 000
Stadshypotek	4,750	2024-01-31	3 960 209
Stadshypotek	0,950	2024-12-29	5 790 000
Summa skulder till kreditinstitut			15 935 209
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-150 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-15 785 209
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			15 185 209

Not 13 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	21 790 000	21 790 000
Summa ställda säkerheter	21 790 000	21 790 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	0	3 736
Övriga kortfristiga skulder*	3 987	0
Skulder till MBF	1 312	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>5 299</u>	<u>3 736</u>

*Avser del av erhållet investeringsbidrag från Naturvårdsverket som kommer återbetalas under 2024 till följd av avdrag för ingående moms vid investeringen i laddplatser.

Västerås, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ludvig Larson
Ordförande

Christer Tenselius

John Carlesten

Victor Pehrsson

Mikael Davidsson

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

Åke Sjödin
Föreningsvald revisor

Deltagare

LUDVIG LARSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 14:08:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Ludvig Albert Larson

Datum

Ludvig Larson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.231.98.5

JOHN CARLESTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 15:16:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Carlesten

Datum

John Carlesten

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 212.181.252.120

MIKAEL DAVIDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-18 18:16:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Mikael Davidsson

Datum

Mikael Davidsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.226.27.38

VICTOR PEHRSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-21 11:27:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VICTOR PEHRSSON

Datum

Victor Pehrsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.64

CHRISTER TENSELIUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-17 14:44:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Christer Lars Tenselius

Datum

Christer Tenselius

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.36.241

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-21 11:35:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS ÅKE SJÖDIN

Datum

Åke Sjödin

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 212.181.252.66

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storseglet
Organisationsnummer 769622-2251.

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har upprättats i enlighet med
årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen ledamöter beviljas ansvarsfriheten för räkenskapsåret

Västerås den dag som framgår av min elektroniska signatur

.....
Åke Sjödin
Föreningsvald revisor

Deltagare

ÅKE SJÖDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE SJÖDIN

Åke Sjödin

2024-04-25 12:10:58 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 212.181.252.66

Bilaga 1

I februari beslutade styrelsen att investera i IMD-vatten avläsning (Individuell Mätning och Debitering). Det befintliga systemet för avläsning av vatten har varit bristfälligt de senaste åren och kommer därför att bytas ut. (Investeringskostnad 76 000: - exkl. moms).

Steg två (**proposition nr 1**) som ni även kan läsa mer om nedan och ta ställning till är installation av Gemensam el.

Gemensam el

Föreningen delar på abonnemangskostnaden – en lönsam modell för oss boende i föreningen.

Det finns många fördelar med att skaffa Gemensam el. Förutom vinsten med att dela på abonnemangskostnaden får vi en optimerad individuell energimätning.

Gemensam el är en av de bästa investeringar som en bostadsrättsförening kan göra. Oftast betalar den sig på några år. I snitt sparar varje boende i föreningen 1 500-2 500 kr varje år genom att byta elmätare och ta bort onödiga privata abonnemang.

Vid övergång till Gemensam el slopas de privata abonnemangen som vi boende i föreningen har. Istället köper föreningen in all el gemensamt via fastighetsabonnemanget, därav namnet Gemensam el. Gamla elmätare ersätts med nya

Elnätsbolagets elmätare ersätts med moderna och pålitliga elmätare med automatisk avläsning. Elmätarna kommunicerar med trådlös eller trådbunden teknik. De har så kallat MID-godkännande och uppfyller europeiska kvalitetskrav. De gamla elmätarna återgår till elnätsbolaget som äger dem.

Elmätarna kommunicerar i fastigheten med en insamlingsenhet som är uppkopplad mot internet. Varje kvartal eller månad förses bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltare med debiteringsunderlag så att de boende kan faktureras för sin faktiska elförbrukning. De gamla elmätarna ersätts alltså av ett så kallat undermätningssystem.

Vi boende får fortfarande betala för vår faktiska elförbrukning men sparar pengar genom att vi slipper ha egna abonnemang. De nya elmätarna har lång teknisk livslängd och kan sedan enkelt bytas ut mot nya elmätare som kommunicerar i samma system

	ex. moms	inkl. moms
Investeringskostnad	119 000 kr	148 750 kr
Fast avgift/lgh/mån		170 kr
Fast avgift 30 lgh/år		61 200 kr
Mätavgift/lgh/år	108 kr	135 kr
Mätavgift 30 lgh/år		4 050 kr
Besparing/år		57 150 kr

Återbetalningstid år	2,6
-----------------------------	------------

Till styrelsen för Brf Storseglet

Jag överlämnar härmed tre motioner angående laddplatser, att behandlas vid årsstämman 2024

Clas Nordin

Lgh 141401

Råsegelgatan 14

723 56 Västerås

Bakgrund

Brf Storseglet förfogar över 18 parkeringsplatser utomhus med eluttag för motorvärmare. I garaget har föreningen 13 platser. Här saknas eluttag för motorvärmare. På marksamfälligheten Stumpen disponerar föreningen 4 platser. Dessa saknar eluttag och används för närvarande som gästplatser. I föreningen finns 29 lägenheter och exklusive gästplatserna finns det 31 parkeringsplatser. Det finns alltså en plats att hyra för varje lägenhet och två platser för annan disposition.

Det har nästan gått 11 år sedan första inflyttningen i vår förening år 2013. Numera planerar byggfirmor även för laddplatser då man bygger lägenhetshus. Det syns tydligt om man promenerar inom Mälarlarparksområdet. För att behålla attraktionskraften för föreningens lägenheter måste det finnas möjlighet att enkelt ladda elbilar och laddhybrider till ett attraktivt pris. Våra lägenheter kommer att hamna i en strykclass om sådana möjligheter saknas.

Styrelsen har tagit ett första steg för detta, enligt mail avsänt 2023-10-31. Man får av mailet uppfattningen att de som är intresserade på egen hand får bekosta investeringen och jag tycker att det är principiellt felaktigt. En investering i laddpunkter kommer precis som andra investeringar på sikt alla föreningens medlemmar tillgodo och därför bör föreningen bekosta investeringen.

För att lägenheterna i Brf Storseglet skall behålla sin attraktionskraft bör alla medlemmar med hyrd parkeringsplats eller garageplats ha tillgång till en laddplats där man betalar för elen och med ett tillägg för att bekosta administrationen av driften.

Utbyggnaden av laddplatser kan ske efterhand. För närvarande finns det finansiellt stöd att söka som kan täcka upp till 50% av investeringskostnaden och det kan var lämpligt att utnyttja det medan det finns kvar. Så här står det på Naturvårdsverkets hemsida: "Ladda bilen är bidraget som gör det möjligt att satsa på laddstationer vid bostäder och arbetsplatser. Bidraget kan sökas av bostadsrättsföreningar, företag och andra organisationer som vill erbjuda laddning för elfordon för boende och anställda." Länk:[Ladda bilen \(naturvardsverket.se\)](https://naturvardsverket.se)

Motion 1

Vid investering av laddplatser skall Brf Storseglet bekosta investeringen. När föreningens medlemmar använder laddplatserna betalar man för den använda elen och administrativa kostnader. Priset per kWh skall vara det pris som föreningen har.

Motion 2

Föreningen skall installera laddpunkter i garaget så att föreningens alla parkeringsplatser i garaget får tillgång till en laddpunkt.

Föreningens platser är så belägna att det tycks räcka med tre laddpunkter.

Motion 3

Föreningen skall installera laddpunkter på två av platserna på föreningens gästparkering vid vilka föreningens medlemmar med hyrd garageplats eller parkeringsplats kan ladda elbilar.

Till

BRF Storseglet i Västerås

Antalet nyregistrerade elbilar i Sverige år 2023 är högt. För att det ska fortsätta att vara högt måste möjligheten att ladda elbilar vara enkelt.

Vid nybyggnation av fastigheter installeras numera laddplatser både i garage och på parkeringar. Även äldre föreningar installerar i befintliga garage och på parkeringar.

Med laddplatser så blir BRF Storseglet en mer attraktiv och modern BRF som dessutom ökar värdet på medlemmarnas bostadsrätter. Att vänta kan betyda att installationsbidraget från Naturvårdsverket försvinner och medlemmarna får stå för hela kostnaden själva.

Motion till årsstämma 2024 ang installation av laddplatser för gemensamhetsanläggningen GA2 (dvs i garaget)

Jag föreslår:

Att föreningen installerar 4 st laddplatser som kan användas för elbilsladdning.

Motion till årsstämma 2024 ang installation av laddplatser för gemensamhetsanläggningen GA4

Jag föreslår:

Att föreningen installerar 4 ytterligare laddstolpar som kan användas för elbilsladdning. När motionen skrevs fanns 2 laddstolpar installerade.

Mvh Bertil Neidenmark

Lägenhet 141303

Råsegelgatan 14

723 56 Västerås

Det har inkommit fem motioner från medlemmar och en proposition från styrelsen.

Sedan årsskiftet 23/24 finns det möjlighet för de som önskat (de som svarade på intresseförfrågan) att ladda sina bilar utomhus. I dagsläget finns det två stolpar uppsatta. Skulle det tillkomma fler som är intresserade så finns det i dagsläget kapacitet att utnyttja befintliga stolpar till att börja med d.v.s. två bilar delar på en stolpe. Därefter finns möjlighet att sätta upp fler stolpar om mer intresse finns. Föreningen äger infrastrukturen och står därmed för investeringen av dessa stolpar idag. Medlemmen betalar en månadsavgift för stolpen och ett mindre tillägg på föreningens kWh-pris mot Mälarenergi.

Nuvarande styrelse arbetar efter försiktighetsprincipen. Vi vill inte göra stora investeringar på områden där vi inte vet om föreningen får tillbaka investerat kapital på planerad tid och därmed äventyra föreningens ekonomi negativt.

Ett exempel är detta med laddstolpar för elbilar. Skulle föreningen investera i detta som nedanstående motioner avser skulle kostnaden landa på minst 172 000:- exkl. moms.

Detta kapital är något som alla medlemmar d.v.s. föreningen måste bidra med och det kommer såklart medföra avgiftshöjningar om det inte ska göras avkall på något annat i den dagliga driften.

Styrelsen måste alltid göra noggranna avvägningar när en investering ska göras för att föreningens ekonomi inte ska äventyras både i närtid och i framtiden.

Några röster säger att utan laddstolpar minskar värdet på våra bostadsrätter. Styrelsen kan hålla med till viss del men detta är inte hela sanningen. Man kan vrida och vända på detta hur mycket man vill beroende på vilket intresse man har i frågan. Om vi däremot tvingas höja avgifterna p.g.a. att vi investerat i laddstolpar och dessutom ingen utnyttjar dessa så kommer höjda månadsavgifter istället minska värdet på våra bostadsrätter.

De senaste två åren har vi haft kraftiga avgiftshöjningar mycket beroende på omvärldsläget med ökad inflation, höjda räntor och övriga ökade energipriser.

Föreningen har under denna tid tvingats investera i ett nytt modernt värme och ventilationssystem. Sista stora investeringen gjordes hösten 2023 då vår värmepump byttes ut. Dessa investeringar bidrog såklart också till avgiftshöjningarna men var nödvändiga för att säkerställa den dagliga driften och på sikt ska föreningens energiutgifter minska.

Styrelsen fortsätter nu med arbetet att hitta nya smarta moderna lösningar som ska få ner energiutgifterna ännu mera. Detta är investeringar som ska ge payback på några års sikt och gynna alla medlemmar i föreningen.

Motion nr 1 till årsstämma 2024 ang. installation av laddplatser för gemensamhetsanläggning GA2 (d.v.s. i garaget) Inkom från Bertil Neidenmark 2023-12-27

Jag (Bertil) föreslår:

Att föreningen installerar 4 st. laddplatser som kan användas för elbilsladdning.

Svar från styrelsen:

Styrelsen behöver utreda konsekvenserna av att installera laddstolpar i vårt garage med hänseende till villkor från försäkringsbolaget för att kunna redovisa den totala kostnaden.

Stämman röstar om medlemmarna vill ha 4 st. platser för elbilsladdning i garaget. Investeringskostnad enbart för laddstolparna är ca 40-45 000:- exkl. moms. Eventuella kostnader p.g.a. krav från försäkringsbolaget ingår inte i ovanstående kalkyl.

Motion nr 2 till årsstämma 2024 ang installation av laddplatser för gemensamhetsanläggning GA4. Inkom från Bertil Neidenmark 2023-12-27

Jag (Bertil) föreslår:

Att föreningen installerar 4 ytterligare laddstolpar som kan användas för elbilsladdning. När motionen skrevs fanns 2 laddstolpar installerade.

Svar från styrelsen:

Skulle det tillkomma fler som är intresserade så finns det i dagsläget kapacitet att utnyttja befintliga stolpar till att börja med d.v.s. två bilar delar på en stolpe. Därefter finns möjlighet att sätta upp fler stolpar med kort varsel om intresse finns men i dagsläget finns inte det intresset.

Styrelsen avslår denna motion.

Motion nr 3 inkom från Clas Nordin 2023-12-28

Vid investering av laddplatser skall Brf Storseglet bekosta investeringen. När föreningens medlemmar använder laddplatserna betalar man för den använda elen och administrativa kostnader. Priset skall vara det pris som föreningen har.

Svar från styrelsen:

Föreningen bekostar redan investeringen av elbilsladdstolpar. Styrelsen har tidigare (dec 2023) beslutat att medlem som använder stolpe betalar 200:-/månad plus förbrukningselen med tillägg 25 öre på föreningens kWh-pris.

Styrelsen avslår denna motion.

Motion nr 4 inkom från Clas Nordin 2023-12-28

*Föreningen skall installera laddpunkter i garaget så att föreningens alla parkeringsplatser i garaget får tillgång till en laddpunkt.
Föreningens platser är så belägna att det tycks räcka med tre laddpunkter.*

Svar från styrelsen:

Denna motion är i princip samma som motion nr 1.

Styrelsen avslår denna motion p.g.a. att motion nr 1 gäller samma fråga.

Motion nr 5 inkom från Clas Nordin 2023-12-28

Föreningen skall installera laddpunkter på två av platserna på föreningens gästparkering vid vilka föreningens medlemmar med hyrd garageplats eller parkeringsplats kan ladda elbilar.

Svar från styrelsen:

Finns redan möjlighet att ladda bilar utomhus och om fler är intresserade så finns det möjlighet att investera stolpar på p-platser där infrastruktur redan är framdragen. Denna installation skulle dessutom kräva grävning i gatan och därmed medföra ökade investeringskostnader (ca 20 000: - exkl. moms/laddplats) och i slutändan höga laddkostnader för slutkund.

Styrelsen avslår motionen

Proposition nr 1 inkom från styrelsen brf Storseglet 2023-12-29

Investera i Gemensam el.

Stämman röstar om föreningen ska investera i Gemensam el.