

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tegnérkunden 2 i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen SFF Tegnerkunden. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, brunnar samt ledningar för ut-/avrinning, vägbelysning. Fastigheten ingår även i GA:2 med Isolatorn 4, 5, 6, 7, 8 och 10 avseende garage, nedfart, portar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning, andelstal 10/100.

#### Styrelsen

Kenneth Vesterlund	Ordförande
Märta Ingela Andersson	Ledamot
Eva-Lena Christina Axelsson	Ledamot
Jesper Gustafsson	Ledamot
Madeleine Ragnerstam	Ledamot

Ravin Akrawi	Suppleant
Sven Oskar Klang Linder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Johan Tingström Ordinarie Extern PwC

### Valberedning

Veroni Sjögren- Kay  
Ann-Christin Törnqvist Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isolatorn 9	2015	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

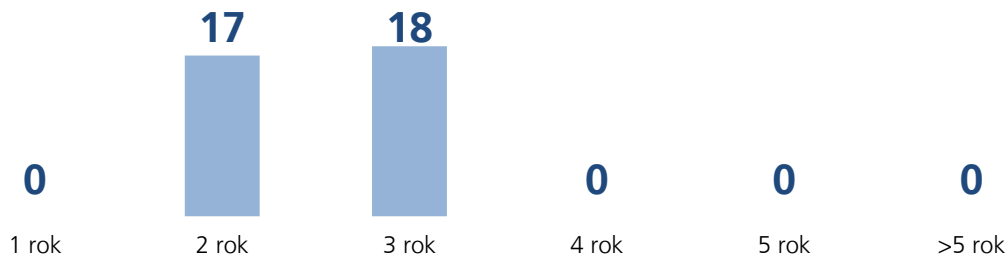
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 414 m<sup>2</sup>, varav 2 414 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Administrativ och ekonomisk förvaltning
LT Konsult	Fastighetskötsel

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

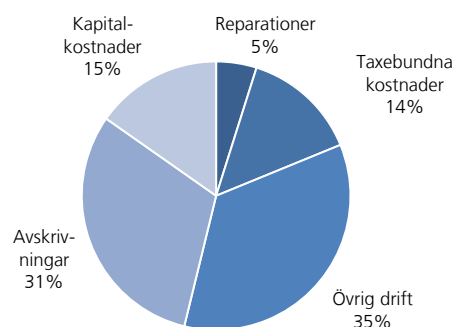
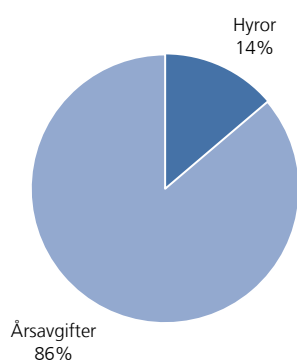
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 849 531</b>	<b>2 452 542</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 753 072	1 859 444
Finansiella intäkter	4 515	552
Minskning kortfristiga fordringar	5 270	0
Ökning av kortfristiga skulder	38 233	78 347
	<b>1 801 091</b>	<b>1 938 343</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	989 237	1 010 823
Finansiella kostnader	279 610	224 571
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 339
Minskning av långfristiga skulder	175 900	290 620
	<b>1 444 746</b>	<b>1 541 353</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 205 876</b>	<b>2 849 531</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>356 345</b>	<b>396 989</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes under året. Resultatet var bra och det krävdes inte några ytterligare åtgärder.

Åtgärder för att få ner radonvärde på bottenvåningen har skett i slutet av 2022.

Filmning av våra stammar gjordes under våren 2022. Syftet var att säkerställa att de är i god kondition och att det inte finns material från byggtiden som kan orsaka problem. Det såg överlag bra ut. Ingenting som behöver åtgärdas i nuläget.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	624	624	612	612
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 685	10 758	10 878	10 924
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	24	22	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	44	39	30
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	20	22	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	116	93	113	126
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	57	-22	98
Nettoomsättning (tkr)	1 752	1 758	1 687	1 686

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 452 000	0	0	43 452 000
Upplåtelseavgifter	17 418 000	0	0	17 418 000
Fond för yttre underhåll	733 595	116 400	0	617 195
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>61 603 595</b>	<b>116 400</b>	<b>0</b>	<b>61 487 195</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-337 791	-116 400	57 102	-278 493
Årets resultat	-78 759	-78 759	-57 102	57 102
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-416 550</b>	<b>-195 159</b>	<b>0</b>	<b>-221 391</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>61 187 045</b>	<b>-78 759</b>	<b>0</b>	<b>61 265 804</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-78 759
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-221 391
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 400
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	30 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-416 550</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-416 550</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 751 624	1 757 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 448	101 776
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 753 072</b>	<b>1 859 444</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-840 386	-837 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 571	-117 334
Personalkostnader	Not 6	-60 279	-56 356
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-567 500	-567 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 556 737</b>	<b>-1 578 323</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>196 336</b>	<b>281 121</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 515	552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 610	-224 571
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 094</b>	<b>-224 019</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-78 759</b>	<b>57 102</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-78 759</b>	<b>57 102</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	84 105 833	84 673 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>84 105 833</b>	<b>84 673 333</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>84 105 833</b>	<b>84 673 333</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9 422	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 206 649	2 864 996
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 216 071</b>	<b>2 864 996</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 216 071</b>	<b>2 864 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>87 321 904</b>	<b>87 538 329</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 870 000	60 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	733 595	617 195
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 603 595</b>	<b>61 487 195</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-337 791	-278 493
Årets resultat		-78 759	57 102
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-416 550</b>	<b>-221 391</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>61 187 045</b>	<b>61 265 804</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 957 620	17 133 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 957 620</b>	<b>17 133 700</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 835 680	8 835 500
Leverantörsskulder		109 347	93 403
Övriga skulder		0	12 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	232 212	197 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 177 239</b>	<b>9 138 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 321 904</b>	<b>87 538 329</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 505 489	1 506 915
Hyror garage/parkering	215 564	221 986
Hyror parkering	18 000	21 260
Hyror förråd	7 200	7 450
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Öresutjämning	58	57
	<b>1 751 624</b>	<b>1 757 668</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	88 121
Övriga intäkter	1 448	13 655
	<b>1 448</b>	<b>101 776</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	7 707	195
	Städning entreprenad	92 016	87 988
	Hissbesiktning	2 584	2 561
	Gård	456	360
	Serviceavtal	9 534	10 275
	Förbrukningsmateriel	0	2 865
	Teleport/hissanläggning	2 625	2 625
	Brandskydd	0	10 637
		<b>114 922</b>	<b>117 506</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	22 750	0
	Entré/trapphus	1 264	0
	Lås	0	26 224
	VVS	8 736	11 971
	Värmeanläggning/undercentral	11 679	1 050
	Ventilation	4 912	1 054
	Elinstallationer	6 308	0
	Hiss	4 344	0
	Skador/klotter/skadegörelse	30 340	0
	Vattenskada	0	108 302
		<b>90 333</b>	<b>148 601</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	30 000
		<b>0</b>	<b>30 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	73 003	58 144
	Värme	126 163	107 013
	Vatten	57 869	48 279
		<b>257 035</b>	<b>213 436</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 185	20 168
	Samfällighetsavgift	258 172	209 607
	Bredband	97 740	97 815
		<b>378 097</b>	<b>327 590</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>840 386</b>	<b>837 133</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	2 912	3 154
	Inkassering avgift/hyra	510	510
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	17 750
	Föreningskostnader	950	1 103
	Fritids- och trivselkostnader	278	0
	Förvaltningsarvode	42 148	41 252
	Administration	17 203	4 468
	Konsultarvode	0	43 857
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 320	5 240
		<b>88 571</b>	<b>117 334</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 500	45 500
	Sociala kostnader	12 779	10 856
		<b>60 279</b>	<b>56 356</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	567 500	567 500
		<b>567 500</b>	<b>567 500</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	87 700 000	87 700 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>87 700 000</b>	<b>87 700 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 026 667	-2 459 167
	Årets avskrivningar enligt plan	-567 500	-567 500
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 594 167</b>	<b>-3 026 667</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>84 105 833</b>	<b>84 673 333</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 600 000	19 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	10 800 000
		<b>64 400 000</b>	<b>48 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	64 400 000	48 800 000
		<b>64 400 000</b>	<b>48 800 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	773	217
	Klientmedel hos SBC	2 151 380	1 799 098
	Fordringar	0	15 248
	Räntekonto hos SBC	1 054 496	1 050 433
		<b>3 206 649</b>	<b>2 864 996</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	617 195	470 795
	Reservering enligt stadgar	146 400	146 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>733 595</b>	<b>617 195</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	0,860 %	0	8 708 220	2022-05-11
	SBAB	0,660 %	8 675 680	8 720 400	2023-05-09
	Nordea	0,840 %	8 460 580	8 540 580	2025-05-21
	Nordea	2,320 %	8 657 040	0	2024-05-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 793 300</b>	<b>25 969 200</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 835 680	-8 835 500	
			<b>16 957 620</b>	<b>17 133 700</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 769 700 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 830 000	26 830 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	47 500	45 000
	Sociala avgifter	14 925	14 139
	Ränta	27 191	14 039
	Avgifter och hyror	142 596	123 825
		<b>232 212</b>	<b>197 003</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Mätning av radonvärden kommer att ske i alla lägenheter på bottenvåningen för att se om värdena är på acceptabel nivå efter utföra åtgärder.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Kenneth Vesterlund  
Ordförande

Märta Ingela Andersson  
Ledamot

Eva-Lena Christina Axelsson  
Ledamot

Jesper Gustafsson  
Ledamot

Madeleine Ragnerstam  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur  
PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor