

Årsredovisning för

BRF Aspen i Katrineholm

718500-0465

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Aspen i Katrineholm, 718500-0465 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningens fastighet, Aspen 11 uppfördes med början år 1963 av AB Katrineholms Husbyggen och är belägen i Katrineholms kommun. Fastigheten inrymmer 50 st lägenheter och en föreningslokal som disponeras av medlemmarna.

Föreningens säte är i Katrineholm.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets slut var medlemsantalet 54 (55) st.

Styrelsen

Ordförande

Leo Leppälahti

Ordinarie ledamöter

Daniel Davidsson

Axel Berglund

Adam Ericson

Suppleant

Susanne Holmgren

Sebastian Karlsson

Revisorer

Charlotte Kvarnhem

Valberedning

Charlotte Kvarnhem

Axel Berglund

Sofia Hjälmsvall

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

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit elva protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma som hölls den 27 april och en extra föreningsstämma som hölls den 7 september.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom S & P Insurance Consulting AB.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Aspen 11
Adress:	Storgatan 11 och 13 i Katrineholm
Byggår:	1963
Taxeringsvärde:	26 007 000 kr varav byggnadsvärde 19 407 000 kr
Total boyta:	3 063 m ²
Lokalyta:	269 m ²
Fastighetsareal:	4 067 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	14 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	20 st
4 rum och kök	4 st

P-anläggning:

Garage	16 st
--------	-------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 st nya torkskåp, 4 st nya tvättmaskiner och 2 st nya torktumlare har köpts in av leverantören PODAB. Installationen genomfördes av Oppunda EI AB.

Balkongrenoveringen som inleddes hösten 2022 slutfördes under första halvåret 2023.

4 lägenheter fick tak som tidigare saknade tak.

Samtliga yttre ventilationsgaller har bytts ut, totalt 94 st.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 846 561	1 722 051	1 704 422	1 667 499
Resultat efter finansiella poster	88 784	86 401	97 992	-35 088
Resultat i % av nettoomsättningen	4,8	5,0	5,7	-2,1
Soliditet, %	18,6	17,4	21,7	20,0
Balansomslutning	8 997 411	9 069 243	6 898 963	6 967 657
Årsavgift per m ²	516	481	469	469
Lån per m ²	2 239	2 318	1 638	1 700
Energikostnad per m ²	267	235	249	230
Räntekänslighet	4,3	4,8	3,5	3,6

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	363 000	927 683	203 328	86 401
Resultat disp enligt stämmobeslut			86 401	-86 401
Avsättning till fond för yttre underhåll		-74 721	74 721	
Årets resultat				88 784
Belopp vid årets slut	363 000	852 962	364 450	88 784

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	364 450
årets resultat	88 784
Totalt	453 234
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
till föreningens fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	74 721
balanseras i ny räkning	378 513
Summa	453 234

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	1 846 561	1 722 051
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		1 846 561	1 722 051
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 212 222	-1 231 360
Personalkostnader	3	-96 732	-62 737
Avskrivningar	4, 5	-312 712	-223 336
Summa rörelsekostnader		-1 621 666	-1 517 433
Rörelseresultat		224 895	204 618
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 628	14 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 739	-133 166
Summa finansiella poster		-136 111	-118 217
Resultat efter finansiella poster		88 784	86 401
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		88 784	86 401
Skatter			
Årets resultat		88 784	86 401

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 839 761	6 364 206
Inventarier, verktyg och installationer	5	444 965	45 731
Summa materiella anläggningstillgångar		8 284 726	6 409 937
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 287 526	6 412 737
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 386	4 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 825	34 011
Summa kortfristiga fordringar		35 211	38 168
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		674 674	2 618 338
Summa kassa och bank		674 674	2 618 338
Summa omsättningstillgångar		709 885	2 656 506
SUMMA TILLGÅNGAR		8 997 411	9 069 243

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		363 000	363 000
Fond fastighetsunderhåll		852 962	927 683
Summa bundet eget kapital		1 215 962	1 290 683
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		364 450	203 328
Årets resultat		88 784	86 401
Summa fritt eget kapital		453 234	289 729
Summa eget kapital		1 669 196	1 580 412
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	6 612 600	6 853 532
Summa långfristiga fordringar		6 612 600	6 853 532
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	246 932	246 932
Leverantörsskulder		80 454	64 291
Skatteskulder		9 220	11 005
Övriga skulder		9 959	9 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	369 050	303 195
Summa kortfristiga skulder		715 615	635 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 997 411	9 069 243

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	224 895	204 618
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	312 712	223 336
	<u>537 607</u>	<u>427 954</u>
Erhållen ränta	32 628	14 949
Erlagd ränta	-168 739	-133 166
Betald skatt	-1 785	6 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>399 711</u>	<u>316 056</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	2 957	2 103
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	82 101	-4 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>484 769</u>	<u>313 901</u>
Investeringsverksamheten		
Materiella anläggningstillgångar	-2 187 501	-550 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-2 187 501</u>	<u>-550 000</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-240 932	2 081 818
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-240 932</u>	<u>2 081 818</u>
Årets kassaflöde	<u>-1 943 664</u>	<u>1 845 719</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 618 338</u>	<u>772 619</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>674 674</u>	<u>2 618 338</u>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	
- Stomme och grund	100
- Markisolering / fuktspärr	50
- Elinstallationer	50
- Stammar för uppvärmning inkl radiatorer	50
- Stammar för vatten och avlopp	50
- Yttertak	45
- Lägerhetsdörrar	45
- Fönster och balkongdörrar	40
- Balkonger	40
- Entrédörrer	40
- Garagedörrar	40
Markanläggningar	50
Inventarier	5-10

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Medlemsavgifter	1 580 220	1 472 355
Intäkter Lokaler	9 852	9 602
Intäkter Garage	63 024	63 024
Intäkter Parkeringsplatser	31 980	32 630
Intäkter Hushållsel	106 484	87 440
Intäkter Kabel-TV	54 000	54 000
Intäkter Överlåtesleavgifter	1 000	3 000
Öresutjämning	1	0
Summa	1 846 561	1 722 051

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel	145 291	121 729
Värme	467 044	425 110
Vatten och avlopp	205 918	173 072
Städning	58 993	57 904
Sophämtning	50 780	39 977
Snöröjning	29 165	16 790
Reparation och underhåll av fastighet	5 591	121 722
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	75 164	71 944
Fastighetsförsäkringspremier	48 027	43 634
Förbrukningsinventarier	2 216	10 181
Förbrukningsmaterial	4 696	5 660
Redovisningstjänster	45 000	45 000
Bankkostnader	2 412	2 407
Föreningsavgifter	5 950	5 860
Kabel-TV	60 756	54 860
Övriga externa kostnader	1 995	35 510
Lämnade bidrag och gåvor	500	
Summa	1 209 498	1 231 360

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	58 000	30 400
Ersättning till revisor	900	900
Löner till kollektivanställda	15 630	15 630
Lagstadgade sociala avgifter	23 102	13 581
Övriga personalkostnader	1 824	2 226
Summa	99 456	62 737

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 584 161	11 174 351
-Årets utrangeringar	-140 190	-140 190
-Årets nyanskaffningar	1 725 000	550 000
	<u>13 168 971</u>	<u>11 584 161</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 219 955	-5 153 826
-Årets utrangeringar	140 190	140 190
-Årets avskrivning enligt plan	-249 445	-206 319
	<u>-5 329 210</u>	<u>-5 219 955</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 839 761	6 364 206
Bokfört värde byggnader	7 079 761	5 593 206
Bokfört värde mark	232 000	232 000
Bokfört värde markanläggningar	528 000	539 000
	<u>7 839 761</u>	<u>6 364 206</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193 913	193 913
-Årets nyanskaffningar	462 501	0
	<u>656 414</u>	<u>0</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-148 182	-131 165
-Årets avskrivning enligt plan	-63 267	-17 017
	<u>-211 449</u>	<u>-148 182</u>
Redovisat värde vid årets slut	444 965	-148 182

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Handelsbanken	2023-09-30	1,95%		467 762
Handelsbanken 226392	2024-04-02	5,19%	443 762	
Handelsbanken 039193	2024-09-30	1,67%	867 508	942 940
Handelsbanken 093132	2025-10-30	1,40%	1 292 262	1 292 262
Handelsbanken 157180	2027-03-01	1,91%	2 036 250	2 126 250
Handelsbanken 172383	2027-06-01	3,43%	500 000	500 000
Handelsbanken 172384	2030-06-01	3,76%	1 713 750	1 771 250
			6 853 532	7 100 464
Varav kortfristig del 1 år			-246 932	-246 932
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästa år			-1 211 838	-220 830
Kvarstående långfristig del			5 394 762	-467 762
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-5 394 762	6 632 702

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 964 600	7 964 600
Summa ställda säkerheter	7 964 600	7 964 600

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	12 907	7 194
Förutbetalda intäkter	147 381	147 481
Upplupna löner och sociala avgifter	77 393	40 663
Övriga upplupna kostnader	131 369	107 857
	369 050	303 195

Underskrifter

Katrineholm 2024-04-19



Leo Leppälahti, ordförande



Daniel Davidsson

Adam Ericson
Adam Ericson



Axel Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04



Charlotte Kvarnhem
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspen i Katrineholm

Orgnr: 718500-0465

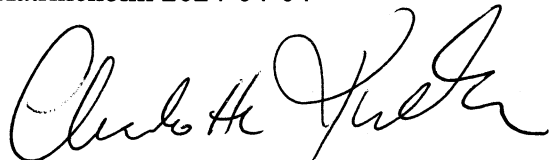
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Aspen i Katrineholm för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2024-04-04



Charlotte Kvarnhem
Revisor