

BRF Aroshöjden
Org nr 778000-0746

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-04-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maria Engström	Ordförande	2026
Carina Karlsson	Ledamot	2025
Ingrid Sinclair	Ledamot	2025
Mats Ytter	Ledamot	2025
Kristina Löving	Ledamot	2026

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-30.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Malin Tuvensson ordinarie och Britt Bergh suppleant.

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

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen och revisorer.

Föreningen äger fastigheten Abraham 13, Västerås kommun. Föreningen upplåter 14 lägenheter, 12 garage och 2 p-platser med eluttag med hyresrätt. Till varje bostadsrätt hör ett källar och ett vindsförråd.

3 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Nybyggnadsår 1956.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta 1 519 m².

Värdeår, 1956.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Ekonomi

Ett av föreningens lån på totalt 600 000 kr har omförhandlats under år 2024. Fyra lån på totalt 1 750 000 kr ska omförhandlas under år 2025.

Avgifterna höjdes från den 1 januari 2024 med 10 %. Från den 1 januari 2025 höjs avgifterna med ytterligare 15 %. Skälet till höjningarna är att täcka avsättning till underhåll och ökade kostnader samt att öka vårt sparande.

Underhåll och investeringar

Under året har brandskyddskontroll och sotning av kanalerna till öppna spisar genomförts. Även kontroll av ventilation har utförts. Arbete med ny underhållsplan pågår och beräknas färdigställas under år 2025.

Under år 2025 kommer även OVK och elsäkerhetsbesiktning att genomföras. Ett förslag om nya uppdaterade stadgar är framtaget och slutligt beslut tas vid årsstämman.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	913 679	807 758	724 289	703 887
Resultat efter finansiella poster	kr	54 651	-39 617	-666 902	-225 766
Soliditet	%	neg	neg	13	21
Likviditet	%	335	282		
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	565	498	442	429
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	565	498		
Skuldsättning per kvm	kr	1 789	1 789		
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 074	2 074	2 074	1 547
Energikostnad per kvm	kr	179	163		
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,7	4,2		
Sparande per kvm	kr	115	80		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,00	93,66		

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.

	<u>Insatser</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Värde-minskningsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	90 700	25 000	462 482	597 031	-1 486 584	-39 617
Reservering till yttre fond			61 962		-61 962	
Ianspråktagande av yttre fond			-130 116		130 116	
Upplösning värde-minskningsfond				-52 039	52 039	
Balansering av föregående års resultat				0	-39 617	39 617
Årets resultat						<u>54 651</u>
Belopp vid årets utgång	90 700	25 000	394 328	544 992	-1 406 008	54 651

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 406 008
Årets resultat	54 651
	<u>-1 351 357</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	61 962
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-96 826
Upplösning av värde-minskningsfond	-52 039
I ny räkning balanseras	-1 264 454
	<u>-1 351 357</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	54 651
Dispositioner	86 903
	<u>141 554</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition (inkl reservfond 25 000)

384 464

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31**

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

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

913 679

807 758

Summa rörelseintäkter

913 679

807 758

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-560 862

-539 371

Periodiskt underhåll

5

-96 826

-130 116

Övriga externa kostnader

6

-45 665

-40 073

Arvoden och personalkostnader

7

0

-18 488

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-50 432

-50 432

Summa rörelsekostnader

-753 785

-778 480

Rörelseresultat

159 894

29 278

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

9 263

8 694

Räntekostnader

-114 506

-77 589

Summa finansiella poster

-105 243

-68 895

Resultat efter finansiella poster

54 651

-39 617

Årets resultat

54 651

-39 617

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

54 651

-39 617

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

96 826

130 116

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-61 962

-61 962

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll**

89 515

28 537

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

2 348 127

2 398 559

Summa materiella anläggningstillgångar

2 348 127

2 398 559

Summa anläggningstillgångar

2 348 127

2 398 559

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

0

60

Övriga fordringar

3 840

3 475

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

70 359

66 447

Klientmedel i SHB

646 648

550 774

Summa kortfristiga fordringar

720 847

620 756

Summa omsättningstillgångar

720 847

620 756

Summa tillgångar

3 068 974

3 019 315

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

90 700

90 700

Dispositionsfond

544 992

597 031

Fond för yttre underhåll

419 328

487 482

Summa bundet eget kapital

1 055 020

1 175 213

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 406 008

-1 486 584

Årets resultat

54 651

-39 617

Summa fritt eget kapital

-1 351 357

-1 526 201

Summa eget kapital

-296 337

-350 988

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

1 400 000

1 650 000

Summa långfristiga skulder

1 400 000

1 650 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

1 750 000

1 500 000

Leverantörsskulder

81 392

95 274

Skatteskulder

2 337

1 763

Övriga skulder

12

1 432

11 200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

130 150

112 066

Summa kortfristiga skulder

1 965 311

1 720 303

Summa eget kapital och skulder

3 068 974

3 019 315

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31**

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

159 894

29 277

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

50 432

50 432

Erhållen ränta

9 263

8 694

Erlagd ränta

-114 506

-77 589

105 083

10 814

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-4 217

-67 837

Ökning/minskning leverantörsskulder

-13 882

86 441

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

8 890

73 750

Kassaflöde från den löpande verksamheten

95 874

103 168

Årets kassaflöde

95 874

103 168

Likvida medel vid årets början

550 774

447 606

Likvida medel vid årets slut

646 648

550 774

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 50 år t.o.m. år 2069

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

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

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

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm. Elavtal tecknas av respektive lägenhetsinnehavare för lägenheten.

Räntekänslighet

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

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

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 valde att höja avgifterna med 15 % från 2025-01-01 för att täcka avsättning till underhåll och ökade kostnader.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	858 876	756 569
Hyror parkering	53 472	52 184
Övriga intäkter	3 739	640
Återförda reserveringar	0	2 093
Brutto	916 087	811 486
Hyresförluster vakanser parkering	-32	0
Övriga vakanser hyresförluster	-2 376	-3 728
Summa nettoomsättning	913 679	807 758

Årsavgiften täcker utöver föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov även och bredband.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	72 659	63 900
Reparationer, löpande underhåll	18 234	30 239
Elavgifter	39 135	34 629
Uppvärmning	242 445	223 174
Vatten och avlopp	33 082	28 740
Renhållning	34 386	31 568
Försäkringar	30 277	33 939
Kabel-TV/Internet	65 284	61 276
Övriga fastighetskostnader	0	7 120
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 360	24 786
Summa driftskostnader	560 862	539 371

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Värmefläkt	23 000	0
Fönsterrenovering	0	130 116
Stamspolning	19 250	0
Rengöring ventilation	28 600	0
Brandskyddskontroll	25 976	0
Summa periodiskt underhåll	96 826	130 116

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 753	60
Kontorsmaterial	549	3 506
Porto	0	300
Revision	0	4 000
Föreningsmöten	353	1 210
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 195	23 906
Övriga förvaltningskostnader	3 550	2 801
Konsultarvoden	1 975	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 290	4 290
Summa övriga externa kostnader	45 665	40 073

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	0	14 000
Sociala kostnader	0	4 488
Summa arvoden, personalkostnader	0	18 488

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 228	6 149
Övriga ränteintäkter	35	2 545
Summa finansiella intäkter	9 263	8 694

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 523 260	2 523 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 523 260	2 523 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-203 401	-152 969
Årets avskrivningar	-50 432	-50 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 833	-203 401
Utgående planenligt värde	<u>2 269 427</u>	<u>2 319 859</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	78 700	78 700
Utgående planenligt värde	78 700	78 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 348 127</u>	<u>2 398 559</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 654 000	13 654 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
	<u>20 654 000</u>	<u>20 654 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	254 000	254 000
	<u>20 654 000</u>	<u>20 654 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 840	1 475
Övriga fordringar	2 000	2 000
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 840</u>	<u>3 475</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,55	2025-01-11	300 000
Stadshypotek	1,26	2025-03-01	600 000
Stadshypotek	3,69	2027-06-30	600 000
Stadshypotek	4,55	2025-01-02	250 000
Stadshypotek	4,23	2026-06-30	400 000
Stadshypotek	4,23	2027-06-30	400 000
Stadshypotek	3,60	2025-12-30	600 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 150 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 750 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 400 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 150 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	0	5 400
Sociala avgifter	0	4 488
Skulder till MBF	1 432	1 312
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 432</u>	<u>11 200</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Maria Engström
Ordförande

Carina Karlsson
Ledamot

Ingrid Sinclair
Ledamot

Mats Ytter
Ledamot

Kristina Löving
Ledamot

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

Malin Tuvensson
Revisor

Deltagare

INGRID SINCLAIR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-23 18:54:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Ingrid Sinclair

Ingrid Sinclair

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.62.24

MATS YTTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 15:15:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS YTTER

Mats Ytter

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.199.164

CARINA KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-20 07:19:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNHILD CARINA KARLSSON

Carina Karlsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.100.155

KRISTINA LÖVING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 13:21:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Elisabet Löving

Kristina Löving

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.100.157

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 20:11:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Maria Engström

Maria Engström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.100.161

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-23 18:56:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Irene Maria Tuveesson

Malin Tuveesson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.100.156