

BRF Rönnberga nr 4
Org nr 778000-1462

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 2024-03-18 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Dick Johansson	Ordförande	2025
Jan Strid	Sekreterare	2025
Simon Sörhammar	Ledamot	2025
Mattias Söderberg	Suppleant	2025
Mattias Kallin	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-04.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 47 000 kr i arvode till styrelsen.

Besluts att övriga ekonomiska ersättningar ska utgå med 250 kr per timme.

Föreningen innehar fastigheten nr 3 i kvarteret Biskopstorpet. Bostadshuset innehåller 39 lägenheter och 2 hobbylokaler fördelade enligt följande:

- 2 st 1 rum och kök
- 24 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1962.

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. En hobbylokal på 8,8 m² nyttjas som gästrum och en lokal på 20,0 m² som föreningslokal.

Total yta är 2 706,7 m², varav boyta är 2 677,7 m² och lokalyta är 29,0 m².

Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2072. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 46 803 494 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i if Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar

vattenskada, inbrott och ansvarighet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört en relining.

Föreningens årsavgifter höjs med 4,0 % från den 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 857 148	1 808 274	1 754 768	1 702 958
Resultat efter finansiella poster	kr	4 459	80 913	228 836	289 680
Soliditet	%	28	28	27	24
Likviditet	%	355	660	644	616
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	608	590	573	553
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	671	653		
Skuldsättning per kvm	kr	2 117	2 173	2 229	2 285
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 140	2 197	2 253	2 310
Energikostnad per kvm	kr	198	183	179	178
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,5	3,7	3,9	4,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,2	3,4		
Sparande per kvm	kr	152	176	190	213
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,76			

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.

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	155 410	175 690	1 205 311	765 115	80 913
Reservering till yttre fond			267 000	-267 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-121 202	121 202	
Balansering av föregående års resultat				80 913	-80 913
Årets resultat					4 459
Belopp vid årets utgång	155 410	175 690	1 351 109	700 230	4 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	700 230
Årets resultat	4 459
	704 689

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	180 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-59 406
I ny räkning balanseras	584 095
	704 689

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	4 459
Dispositioner	-120 594
Årets resultat efter dispositioner	-116 135

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 471 703
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 857 148	1 808 274
Övriga rörelseintäkter		0	12 168
Summa rörelseintäkter		1 857 148	1 820 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 147 236	-1 065 535
Periodiskt underhåll	5	-59 406	-121 202
Övriga externa kostnader	6	-166 378	-170 672
Arvoden och personalkostnader	7	-82 891	-64 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 644	-286 110
Summa rörelsekostnader		-1 803 555	-1 708 030
Rörelseresultat		53 593	112 412
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	94 551	99 787
Räntekostnader		-143 685	-131 286
Summa finansiella poster		-49 134	-31 499
Resultat efter finansiella poster		4 459	80 913
Årets resultat		4 459	80 913
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		4 459	80 913
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		59 406	121 202
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-180 000	-267 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-116 135	-64 885

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 588 054	5 089 679
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 588 054	5 089 679
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		4 000	4 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		6 592 054	5 093 679
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	3 849	3 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 001	72 315
Klientmedel i SHB		1 032 740	2 683 141
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 113 590	2 759 204
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		1 913 590	3 559 204
Summa tillgångar		8 505 644	8 652 883

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

155 410

155 410

Upplåtelseavgifter

175 690

175 690

Fond för yttre underhåll

1 351 108

1 205 310

Summa bundet eget kapital

1 682 208

1 536 410

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

700 230

765 115

Årets resultat

4 459

80 913

Summa fritt eget kapital

704 689

846 028

Summa eget kapital

2 386 897

2 382 438

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 006 221

4 264 105

Summa långfristiga skulder

2 006 221

4 264 105

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

3 725 280

1 618 892

Leverantörsskulder

116 896

112 734

Skatteskulder

6 405

12 538

Övriga skulder

13

0

2 460

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

263 945

259 716

Summa kortfristiga skulder

4 112 526

2 006 340

Summa eget kapital och skulder

8 505 644

8 652 883

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	53 592	112 412
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	347 644	286 110

Erhållen ränta	38 551	43 787
Erhållna utdelningar	56 000	56 000
Erlagd ränta	-143 685	-131 286

	352 102	367 023
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-4 787	-6 630
Ökning/minskning leverantörsskulder	4 162	13 931
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-4 364	9 486

Kassaflöde från den löpande verksamheten	347 113	383 810
---	----------------	----------------

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 846 019	0
Investeringsverksamheten		

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 846 019	0
---	-------------------	----------

Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-151 496	-151 496

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-151 496	-151 496
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-1 650 402	232 314
Likvida medel vid årets början	2 683 141	2 450 825

Likvida medel vid årets slut	1 032 739	2 683 139
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,45 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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.

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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 626 888	1 579 524
Hyror lokaler	5 712	5 712
Hyror parkering	64 620	64 620
Uppvärmningsavgifter	170 124	170 124
Övriga hyresintäkter	1 980	1 980
Övriga intäkter	13 074	884
Brutto	1 882 398	1 822 844

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresförluster vakanser bostäder	-9 800	0
Hyresförluster vakanser lokaler	-5 220	-5 220
Övriga vakanser hyresförluster	-10 230	-9 350
Summa nettoomsättning	1 857 148	1 808 274

I årsavgiften ingår vatte, kabel-tv och bredband, .

Årsavgiften för värme debiteras utefter bränsleyta.

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	134 380	141 734
Reparationer, löpande underhåll	129 126	62 794
Elavgifter	47 148	53 895
Uppvärmning	408 862	370 548
Vatten och avlopp	78 948	69 918
Renhållning	50 944	55 706
Försäkringar	72 898	65 845
Kabel-TV / Internet	148 868	139 792
Övriga fastighetskostnader	14 082	43 323
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	61 980	61 980
Summa driftskostnader	1 147 236	1 065 535

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tvättutrustning	59 406	0
Byte av källardörrar	0	76 202
Fastighetsspolning	0	45 000
Summa periodiskt underhåll	59 406	121 202

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kontorsmaterial	1 748	0
Revision	23 400	22 500
Föreningsmöten	3 584	2 164
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 605	63 300
Övriga förvaltningskostnader	22 473	6 045
Konsultarvoden	49 968	76 063
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	166 378	170 672

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	45 000	47 000
Arvode övrigt, arbete med fastighetsunderhåll	29 250	10 375
Sociala kostnader	8 641	6 918
Kostnadsersättning	0	218
Summa arvoden, personalkostnader	82 891	64 511

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	38 515	42 528
Övriga ränteintäkter	36	1 259
Utdelning MBF	56 000	56 000
Summa finansiella intäkter	94 551	99 787

Upplýsingar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 698 765	11 698 765
Inköp/Aktiveringar	1 846 019	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 544 784	11 698 765
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 721 285	-6 435 175
Årets avskrivningar	-347 644	-286 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 068 929	-6 721 285
Utgående planenligt värde	<u>6 475 854</u>	<u>4 977 479</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	112 200	112 200
Utgående planenligt värde	112 200	112 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 588 054</u>	<u>5 089 679</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 233 000	15 233 000
Taxeringsvärde mark	5 245 000	5 245 000
	20 478 000	20 478 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	78 000	78 000
	20 478 000	20 478 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	3 849	3 748
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 849</u>	<u>3 748</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>
Stadshypotek	1,15	2026-06-01	635 532
Stadshypotek	3,23	2027-06-01	1 422 960
Stadshypotek	4,11	2025-06-01	1 486 208
Stadshypotek	1,09	2025-06-30	2 186 800
Summa skulder till kreditinstitut			5 731 501
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-151 496
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 573 784
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 006 221
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 974 021

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	9 511 000	9 511 000
Summa ställda säkerheter	9 511 000	9 511 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	0	2 460
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>2 460</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Dick Johansson
Ordförande

Jan Strid

Simoin Sörhammar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

DICK JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-17 14:52:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DICK KELLY JOHANSSON

Dick Johansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.110.81

JAN STRID Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-12 16:21:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN STRID

Jan Strid

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.105.86

SIMON SÖRHAMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-16 21:30:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIMON SÖRHAMMAR

Simon Sörhammar

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.100.93

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-17 14:56:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.119