

ÅRSREDOVISNING BRF BILLINGEN

Orgnr: 766600-0315

Verksamhetsåret: 2024-01-01 – 2024-12-31



Att bo i en bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus och till föreningens medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid.

Det är styrelsens uppdrag att se till att föreningen förvaltas på bästa sätt, men medlemmarna har ett gemensamt ansvar att ta hand om boendet och bidra till att det blir så trivsamt som möjligt. Det innebär exempelvis att man förväntas delta i möten och gemensamma aktiviteter, som städdagar och trädgårdsskötsel. Det gäller även andra arbetsuppgifter som föreningen kommit överens om ska skötas av medlemmarna, som trappstädning och snöskottning. Ingen kan tvinga dig att delta, men tänk på att om en tjänst måste köpas in så påverkar det inte bara föreningens ekonomi utan även din, då föreningens ekonomi påverkar värdet på din bostadsrätt.

Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns i lägenheten i gott skick. Du har också ett ansvar för fastigheten som sådan. Med detta menas utrymmen både ute och inne, som du och dina grannar gemensamt disponerar.

På föreningsstämman har du som medlem rätt att delta och göra din röst hörd. Här informerar styrelsen om året som gått och om underhåll och framtidsplaner. Dessutom presenteras resultat- och balansräkningen. På stämman utses föreningens styrelse som ska sköta den löpande förvaltningen. Att vara med på stämman är ett viktigt tillfälle för dig som medlem att få bra koll på saker som rör ditt boende och boendeekonomi.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Förtroendevalda

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Uppdrag	Ordinarie ledamöter	Vald period
Ordförande	Åsa Bönnestig	2024-2025
Sekreterare	Aksel Jensen	2024-2024
Kassör	Maria Rohdin	2024-2025
Ledamot	Karolina Jensen	2024-2024
Uppdrag	Suppleanter	Vald period
Suppleant	Catarina Allert	2023-2024
Suppleant	Marita Thim	2024-2025
Uppdrag	Övriga funktioner	Vald period
Revisor	Ninnie Ranmarker	2024
Revisor	Anna Rubensson	2024
Revisorssuppleant	Lars Rånnång	2024
Valberedning	Anne Oskarsson	2024
Valberedning	Peter Nyqvist	2024

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 protokollförda sammanträden och däremellan arbetsmöten och korrespondens via telefon och e-post.

Föreningsstämma hölls den 21 mars 2024. Medlemmar från 9 lägenheter var representerade.

Styrelsen har under året börjat arbetet med att byta ut balkongerna.

Medlemmar

Lägenhet nr 1, 6 och 15 har varit uthyrda i andra hand i början av året.

5 lägenheter har överlåtits under året och vi har fått 6 nya medlemmar

Lägenhet 1 Hanna Ahlin

Lägenhet 6 Per Mörk och Maja Idestrom

Lägenhet 11 Sanna Valkama

Lägenhet 14 Anne Oskarsson

Lägenhet 15 Anna Rubensson

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K7", "MR", and others.

Reparation och underhåll

Mekaniska rökgasfläktar har monterats på skorstenarna till alla lägenheter för att både öka luftomsättningen och minska radonhalten i lägenheterna, samt göra det möjligt att elda i de öppna spisarna utan att det kommer in rök i grannarnas lägenheter. Arbetet startade i slutet av 2022 och blev klart i början av 2024. Kostnad för rökgasfläktar 335 263 kr. Totalt över alla år (2016-2024) har kostanden för att sänka radonvärdena i lägenheterna kostat 1 040 000 kr.

Reparation och målning av takutsprång på hus 20 och 22 har gjorts till en kostnad av 326 875 kr.

Tidigare utfört underhåll

År	Underhåll
2010	Nya tak hus 22, 24, 26
2011	Dränering hus 20
2012	Dränering hus 26
2012	Byte lägenhetsdörrar och källardörrar
2013	Byte entrédörrar
2013	Stambyten hus 24, 26
2013	Byte av fönster
2014	Dränering hus 22
2015	Relining av stammar i samtliga hus
2015	Installation av fibernät
2016	Installation av kodlås vid entrédörrar
2016	Nytt tak hus 20
2016	Installation av snörasskydd och takbryggor
2016	Installation av extra luftintag "EasyVent"
2019	Radonbrunn hus 22
2019	Nya armaturer i trapphus, i källare, vid entré, källaringångar och garageportar.
2019	Byte av stammar till kall- och varmvatten i källare
2020	Nya lås på garagedörrar
2020	Mekaniska fläktar för ventilation har monterats på skorstenarna till lgh 2 och 4
2021	Mekaniska fläktar för ventilation har monterats på alla fastigheter
2022	Dränering hus 24
2023	Installation av rökgasfläktar
2024	Reparation och målning av takutsprång hus 20 och 22

Städ- och fastighetsskötsel mm

Under året har två städdagar hållits, en på våren och en på hösten. Det har varit bra uppslutning från föreningens medlemmar. Båda städdagarna har avslutats med korv och bröd som en medlem i föreningen bjudit på, eftersom hon inte kan medverka i trädgårdsarbetet.



Vi har köpt in nya utemöbler till den gemensamma uteplatsen samt en torkvinda för tork av tvätt utomhus.

Vår robotgräsklippare "Gotthard" har skött gräsklippning. Kantklippning och gräsklippning där Gotthard inte kommer åt har skötts av föreningens medlemmar enligt schema.

Det har inte varit någon kostnad för städning då trappstädning sköts av respektive hus medlemmar.

Det har inte varit någon kostnad för snöröjning, då snömängden har varit hanterbar och har skötts av föreningens medlemmar. Snöskottning av gångar från port till trottoar, samt trottoar framför respektive hus har skötts av respektive hus medlemmar.

Driftskostnader och förbrukning

Årets driftskostnader har ökat med 13,5% jämför med 2023.

Driftskostnader	2022	2023	2024	Förändring
Vatten och avlopp	48 079 kr	51 045 kr	58 839 kr	+15,3%
Fjärrvärme	186 886 kr	173 479 kr	195 119 kr	+12,5%
El	93 368 kr	84 630 kr	93 720 kr	+10,7%
Sophämtning	16 178 kr	15 810 kr	21 000 kr	+32,8%
Summa:	344 511 kr	324 964 kr	368 678 kr	+13,5%

Förbrukning	2022	2023	2024	Förändring
Vatten	898 m3	845 m3	846 m3	-
Fjärrvärme	250' MWh	239' MWh	225' MWh	-5,9%

Föreningen hade ett elavtal med Vattenfall för perioden 2021-11-01-2024-10-31, 58,50 öre/kWh. Nytt avtal har därefter tecknats med Billinge Energi för perioden 2024-11-01-2027-10-31, 73 öre/kWh. Elförbrukningen har ökat med 6% under året.

Hus	kWh 2022	kWh 2023	kWh 2024	Förändring
20	20 391	14 034	16 854	+20%
22	11 543	10 655	9 883	-7%
24	16 996	16 542	17 496	+8%
26	9 385	7 344	7 302	-1%
Summa:	58 315	48 575	51 535	+6%

Fastighetsuppgifter

Föreningen Åkern 23 har en tomtareal på 3 491 kvm som är bebyggd med 4 fastigheter. Boendeyta uppgår till 1214 kvm och lokaler (garage) uppgår till 92 kvm. Totalt 1306 kvm.

AK
KT
CHT
MR Åk

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har en självriskförsäkring hos Anticimex för vattenskada.

Lägenheter och övriga lokaler

Typ	Storlek	Antal
2 rok	65,8 kvm	4 st
3 rok	77 kvm	8 st
3 rok	83,8 kvm	4 st
Garage		4 st

Utöver detta finns det 6 parkeringsplatser på den inre parkeringen och 11 parkeringsplatser på den yttre parkeringen.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes med 2% från och med 1 januari och årsavgiften inkl. el, värme och vatten är 552 kr/m² (exkl. garage).

Lgh 83,8 kvm	3 850	kr/mån
Lgh 77 kvm	3 540	kr/mån
Lgh 65,8 kvm	3 025	kr/mån
Garage 20	235	kr/mån
Garage 26 + P-plats	315	kr/mån
Inre P-plats	110	kr/mån
Yttre P-plats	80	kr/mån
Uteplats	110	kr/mån
Bredband, TV, telefoni	290	kr/mån

Lån, räntor, amorteringar

Föreningens totala låneskuld är 3 000 000 kr. Ränta för banklån har erlagts med 80 210 kr (70 580 kr fg år). Två av lånen löpte ut under året och bands om på 3 respektive 4 år.

För att sprida riskerna är lånen bundna på olika bindningstider.

Låneskulden uppgår till 2 471 kr/m² och räntekostnaden till 58 kr/m².

Lån	Förfallodag	Räntesats	Räntekostnad
700 000 kr	2024-09-30	5,14%	26 985 kr
	2027-09-30	2,84%	4 970 kr
600 000 kr	2024-10-30	4,09%	20 450 kr
	2028-10-30	3,02%	3 020 kr
1 000 000 kr	2025-10-30	1,54%	15 400 kr
700 000 kr	2026-09-30	1,48%	10 360 kr

Ränteintäkter uppgick till 29 830 kr (14 164 kr fg år).

Kf
AJ
in MR

Taxeringsvärde och skatter

Föreningens fastighet Åkern 23 är för närvarande taxerad till 13 288 000 kr, fördelat på 9 041 000 kr för byggnaderna och 4 247 000 kr för marken. Årets fastighetsskatt har uppgått till 26 450 kr (25 764 kr fg år).

Ekonomi

Avskrivningarna har minskat under året till 119 277 kr (122 783 kr fg år). Budgetens resultat för året var satt till 4 831 kr. Årets resultat slutade på 84 131 kr.

Flerårsöversikt nyckeltal

Se bilaga för förklaring till de olika nyckeltalen.

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift kr/kvm	523	510	493	456	447
Skuldsättning kr/kvm	2 297	2 297	2 297	2 297	1 531
Sparande kr/kvm	571	170	249	295	232
Räntekänslighet	4,5	4,6	4,8	5,1	3,5
Energikostnad kr/kvm	266	237	251	231	198
Årsavgiftens andel av totala intäkter	89%	88%	88%	88%	86%
Likviditets%	611	1079	850	828	214

Kassaflödesanalys

	2024	2023	2022	2021	2020
Ingående balans	1 221 339 kr	1 004 810 kr	980 992 kr	500 412 kr	301 162 kr
Utgående balans	775 293 kr	1 221 339 kr	1 004 810 kr	980 992 kr	500 412 kr
Årets utveckling	446 046 kr	216 529 kr	23 818 kr	480 580 kr	199 250 kr

Skövde 2024-01-16



Åsa Bönnevig
Ordförande



Aksel Jensen
Sekreterare



Maria Rohdin
Kassör



Karolina Jensen
Ledamot



Catharina Allert
Suppleant



Marita Thim
Suppleant

Underhållsplan 2025-2028

Åtgärd	Kostnad
2025	
Reparation takfot hus 24 och hus 26	300 000 kr
2025-2026	
Nya balkonger	3 - 5 000 000 kr
2025 -2028	
Renovering ytskikt trapphus	200 000 kr
Underhåll värmesystem	400 000 kr

AJ
MR

Förklaringar till nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas endast avgiften. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Likviditet

Föreningens likviditet är ett mått på om den klarar av att betala sina kortfristiga skulder. Till de kortfristiga skulderna räknas framför allt löpande räkningar, såsom vatten, värme och el, och andra betalningar som behöver göras inom den närmaste framtiden. Så här räknar du ut likviditeten: Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Kassaflödesanalys

Hur mycket pengar som fanns i kassan vid årets början och årets slut. Den visar också mängden utbetalningar och inbetalningar jämfört med föregående år. Kassaflödesanalysen kan vara lättare att förstå än resultat- och balansräkningen.

Förklaring till resultat och balansräkning

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om bostadsrättsföreningen har gått med antingen vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Genom att jämföra detta med föregående år kan du få en uppfattning om vad som har påverkat resultatet.

Intäkter

Månadsavgiften du betalar till föreningen är till för fastighetsunderhåll och driften av fastigheten.

En hög avgift behöver inte innebära att föreningen har en dålig ekonomi, utan det kan också betyda att föreningen vill bygga upp en buffert för framtida underhåll.

Dessutom skiljer det sig mellan olika föreningar vad som ingår i månadsavgiften. Ingår till exempel bredband, TV-utbud, värme och vatten, eller tillkommer de här kostnaderna utöver avgiften?

Kostnader

Föreningen har kostnader för att sköta huset. Eftersom underhållskostnaderna kan variera stort mellan olika år för en bostadsrättsförening kan dessa göra att resultatet skiljer sig från år till år. Därför kan du om resultatet är negativt också titta på om underhållskostnaderna har varit ovanligt stora

Större värdehöjande reparationer syns dock inte under underhåll. Då skulle föreningen gå med en gigantisk förlust under just ett år. Kostnader för sådant som takbyte, fönsterbyte m.m. delas istället upp på flera år, man säger att de skrivs av. Hur mycket som skrivits av hittar du under avskrivningar.

Avskrivningar

Nästan alla materiella tillgångar förlorar i värde med tiden på grund av slitage och ålder. För att ta hänsyn till detta görs avskrivningar.

Avskrivningarna redovisas i resultaträkningen som en kostnad, trots att föreningen egentligen inte har betalat ut några pengar. Har föreningen redovisat ett negativt resultat kan du därför jämföra resultatet i förhållande till avskrivningarna, innan du låter varningsklockorna ringa. Blir resultatet positivt när du räknar bort avskrivningarna innebär det negativa resultatet med avskrivningarna inräknade alltså att föreningen ändå har förstärkt sin kassa under året.

Avskrivningar ska fördela kostnaden för en större ombyggnad eller renovering över en längre tid. Exempelvis kan ett nytt tak gagna medlemmarna i cirka 30-40 år. Posten ska motsvara årets slitage på fastigheten och maskiner räknat i pengar. Att avskrivningar görs är viktigt. Görs inga döljs värdeminskningen samtidigt som föreningens resultat friseras. Det är dödsdömt i längden.

Finansiella intäkter/kostnader

Här visas vad föreningen betalar i räntor på lån. För att ta reda på "din" lägenhets "ränteutgifter" multiplicerar du lägenhetens så kallade andelstal med räntekostnaden.

Räntekostnaderna varierar utifrån hur högt belånad föreningen är, och du hittar dem i resultaträkningen på raden Räntekostnader. Ju lägre lån, desto mindre måste föreningen betala i räntekostnader, vilket i sin tur kan ge lägre månadsavgifter. Är lånen däremot höga blir föreningen känsligare för räntehöjningar och även små förändringar kan leda till stora skillnader i avgiften.

Genom att jämföra räntekostnaderna i förhållande till nettoomsättningen får du en snabb men grov bild om hur väl föreningen klarar att bära sina räntekostnader. En tumregel är att under 20% är bra, medan över 40% är ett varningstecken.

Så här räknar du: Räntekostnader / Nettoomsättning

Årets resultat

Trots vinst kan det finnas ett stort underskott i föreningen. I så fall står det under Balanserad förlust långt ner i balansräkningen. Underskott behöver inte vara detsamma som dålig ekonomi, om föreningen gått med vinst täcker ju intäkterna kostnaderna. Underskottet kan bero på att föreningen gjort saker med fastigheten tidigare år. Om inte måste föreningen förr eller senare höja avgiften eller sänka sina kostnader.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av bostadsrättsföreningens ekonomiska status vid en viss tidpunkt, i en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. Men eftersom föreningen löpande gör olika betalningar förändras posterna i balansräkningen hela tiden.

I balansräkningen kan du se vilka tillgångar och hur stora skulder föreningen har. Eftersom dessa redovisas var för sig är det lätt att se vad som är tillgångar och vad som är skulder. Du hittar också hur stort det egna kapitalet är, alltså skillnaden mellan tillgångar och övriga skulder.

Tillgångar

Omsättningstillgångar är föreningens kassa och pengar på banken. Mer pengar innebär bättre likviditet, ju bättre likviditet, desto bättre klarar föreningen av oförutsedda utgifter utan behöva ta nya lån. Tumregeln är att posten åtminstone bör uppgå till 15 till 25 procent av summan av avgifter och hyror.

Skulder

De långfristiga skulderna visar föreningens lån. Stora lån gör en förening mer räntekänslig och med stora skulder måste den plocka in högre avgifter för att amortera och betala räntor.

Kolla noga när lånen ska skrivas om. Tidpunkterna kan avslöja både högre eller lägre kostnader framöver. Om de nya räntorna tros bli lägre än dagens sjunker föreningens kostnader (och därmed kanske avgifterna). Vid högre räntor blir scenariot det motsatta.

Summa skulder och kapital

Här går ännu en gång att se årets resultat samt, samma som under resultaträkningen, om föreningen har en balanserad förlust. Det vill säga att den tidigare gått back, vilket inte håller i längden eftersom föreningen antingen tar av sina egna pengar eller måste låna mer, som den måste finansiera med högre avgifter.

Fond för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll (ibland kallad yttre fond eller underhållsfond) används för att balansera resultatet över år. Med det menas att om föreningen gör stora underhållsåtgärder ett år kan de ta från yttre fonden för att undvika att uppvisa ett stort minusresultat det året. Det innebär att yttre fonden inte består av faktiskt sparade pengar, utan är ett bokföringsmässigt sparande. Det faktiska pengamässiga utrymmet behöver sparas på annat sätt i föreningen. Antingen genom amortering på lån eller att föreningen sparar pengar hos banken.