

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Lustigkulla Västerås
Org nr: 769631-4736



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lustigkulla Västerås
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-11. Nuvarande stadgar registrerades 2020-12-09.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 295 % till 217 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 170 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -73 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Greta 23 och 24 i Västerås kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 10 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1997 och 1929. Fastighetens adress är Lustigkullagatan 6 o 8 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	4	
3 rum och kök	2	
4 rum och kök	4	

Total tomtarea	2 370 m ²
Total bostadsarea	846 m ²
Årets taxeringsvärde	15 671 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 671 000 kr

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Renhållning	Vafab Miljö
Elnät/Elhandel	Mälarenergi
Vatten	Mälarenergi
Stadsnät	Mälarenergi

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 41 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättades februari 2023 och visar på en underhållskostnad på 8 793 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 293 tkr. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 277 tkr, som är rekommendationen enligt 30-åriga underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, cirkulationspump	55 240
Huskropp utvändigt, rensning hängrännor	15 167

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mathias Roycroft Cederholm	Ordförande	2025
William Lagerwall	Sekreterare	2026
Anna-Karin Larsson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Rönqvist	Suppleant	2025
Stefan Stridsman	Suppleant	2025
Tobias Jeppsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna med 2,3 % från 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

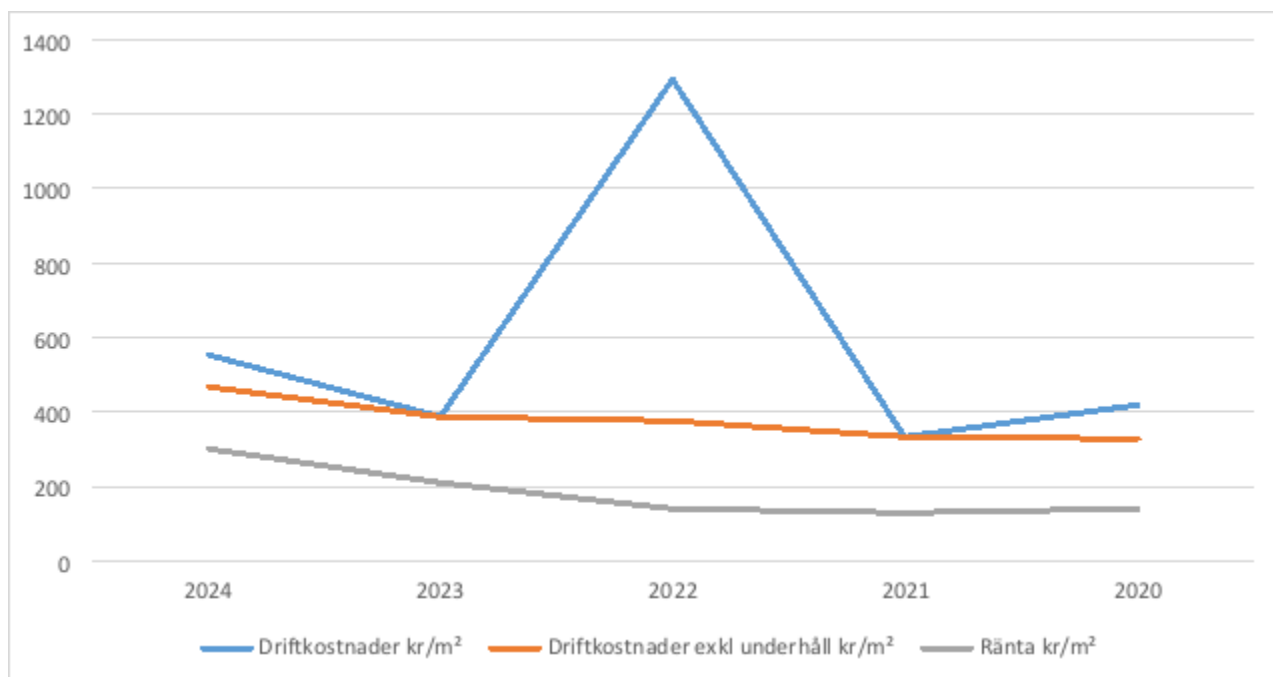
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	717	705	685	637	609
Resultat efter finansiella poster*	-243	-28	-745	11	-93
Balansomslutning	21 563	21 816	21 902	22 152	22 204
Årets kassaflöde	-67	23	-83	102	58
Soliditet %*	60	60	60	63	63
Likviditet %	15	21	20	297	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	89	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	791	773	722	708	674
Energikostnad kr/kvm*	269	248	218	227	208
Sparande kr/kvm*	-3	164	231	210	174
Skuldsättning kr/kvm*	10 043	10 099	10 163	9 576	9 648
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 043	10 099	10 163	9 576	9 648
Räntekänslighet %*	12,7	13,1	14,1	13,5	14,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

För att upprätthålla en långsiktigt hållbar ekonomi har föreningen höjt avgifterna kontinuerligt, årets negativa resultat beror till stor del på ökade räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 171 921	1 568 639	0	278 000	-2 872 376	-27 741
Disposition enl. årsstämmobeslut					-27 741	27 741
Reservering underhållsfond				277 000	-277 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-70 407	70 407	
Årets resultat						-242 885
Vid årets slut	14 171 921	1 568 639	0	484 593	-3 106 710	-242 885

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 900 117
Årets resultat	-242 885
Årets fondreservering enligt stadgarna	-277 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 407
Summa	-3 349 595

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 349 595**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	716 559	705 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	
Summa rörelseintäkter		716 679	705 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-465 332	-327 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 613	-63 241
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-170 030	-166 520
Summa rörelsekostnader		-711 976	-557 204
Rörelseresultat		4 703	148 150
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	3 760	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15	380
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-251 363	-176 272
Summa finansiella poster		-247 588	-175 892
Resultat efter finansiella poster		-242 885	-27 741
Årets resultat		-242 885	-27 741

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 032 051	21 202 081
Summa materiella anläggningstillgångar		21 032 051	21 202 081
Summa anläggningstillgångar		21 032 051	21 202 081
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	193	28 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 197	14 211
Summa kortfristiga fordringar		26 390	42 401
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	504 572	571 625
Summa kassa och bank		504 572	571 625
Summa omsättningstillgångar		530 961	614 027
Summa tillgångar		21 563 013	21 816 108

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 740 560	15 740 560
Fond för yttre underhåll	484 593	278 000
Summa bundet eget kapital	16 225 153	16 018 560
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 106 710	-2 872 376
Årets resultat	-242 885	-27 741
Summa fritt eget kapital	-3 349 595	-2 900 117
Summa eget kapital	12 875 558	13 118 443
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 163 750
Summa långfristiga skulder	5 163 750	5 740 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 332 500
Leverantörsskulder		41 164
Skatteskulder	Not 15	32 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	117 851
Summa kortfristiga skulder	3 523 705	2 956 915
Summa eget kapital och skulder	21 563 013	21 816 108

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 703	148 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	170 030	166 520
Utdelningar	3 760	
	178 493	314 670
Erhållen ränta	15	380
Erlagd ränta	-224 455	-176 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-45 947	138 778
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	16 011	-22 072
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	10 132	-4 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 804	112 219
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-35 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-35 100
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-47 250	-54 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 250	-54 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-67 054	23 119
Likvida medel vid årets början	571 625	548 506
Likvida medel vid årets slut	504 572	571 625
Kassa och Bank BR	504 572	571 625

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	668 928	653 904
Hyror, garage	6 900	6 900
Hyror, p-platser	50 400	50 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 550	-6 898
Övriga ersättningar	1 886	1 050
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Summa nettoomsättning	716 559	705 354

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	120	0

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-70 407	0
Reparationer	-40 867	-2 834
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 300	-15 890
Försäkringspremier	-32 232	-27 379
Kabel- och digital-TV	-1 200	-4 600
Obligatoriska besiktningar	-4 049	0
Snö- och halkbekämpning	-35 491	-46 894
Förbrukningsinventarier	-12 459	-548
Vatten	-29 366	-36 319
Fastighetsel	-54 578	-43 655
Uppvärmning	-143 868	-130 248
Sophantering och återvinning	-20 367	-16 207
Förvaltningsarvode drift	-4 149	-2 870
Summa driftskostnader	-465 332	-327 443

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 612	-42 626
IT-kostnader	0	-400
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-10 750
Övriga förvaltningskostnader	-11 425	-4 362
Kreditupplysningar	0	-2 013
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 886	-1 050
Bankkostnader	-2 191	-2 040
Summa övriga externa kostnader	-76 613	-63 241

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-166 520	-166 520
Avskrivning Markanläggningar	-3 510	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-170 030	-166 520

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 760	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 760	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12	380
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	380

t 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-251 363	-175 820
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-452
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-251 363	-176 272

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 750 000	15 750 000
Mark	6 750 000	6 750 000
Markanläggning	35 100	0
	22 535 100	22 500 000
Årets anskaffningar		
Markanläggning Laddstolpar 2 st	0	35 100
	0	35 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 535 100	22 535 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 333 019	-1 166 499
Markanläggningar	0	0
	-1 333 019	-1 166 499
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-166 520	-166 520
Årets avskrivning markanläggningar	-3 510	0
	-170 030	-166 520
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 503 049	-1 333 019
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 032 051	21 166 981
Varav		
Byggnader	14 250 461	14 416 981
Mark	6 750 000	6 750 000
Markanläggningar	31 590	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 671 000	15 671 000
Totalt taxeringsvärde	15 671 000	15 671 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 271 000</i>	<i>4 271 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	193	190
Andra kortfristiga fordringar	0	28 000
Summa övriga fordringar	193	28 190

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 103	12 488
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 094	1 723
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 197	14 211

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	629	617
Transaktionskonto	503 943	571 008
Summa kassa och bank	504 572	571 625

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 496 250	8 543 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-54 000	-54 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 278 500	-2 748 750
Långfristig skuld vid årets slut	5 163 750	5 740 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-04-01	2 775 750,00	0,00	20 250,00	2 755 500,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-06-30	550 000,00	0,00	0,00	550 000,00
STADSHYPOTEK	4,10%	2026-03-01	2 571 750,00	0,00	27 000,00	2 544 750,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-04-30	2 646 000,00	0,00	0,00	2 646 000,00
Summa			8 543 500,00	0,00	47 250,00	8 496 250,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 755 500 kr och 550 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	32 190	15 890
Summa skatteskulder	32 190	15 890

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom så kallad "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med redU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	31 671	4 763
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 258
Upplupna elkostnader	6 720	3 945
Upplupna vattenavgifter	1 707	4 839
Upplupna värmekostnader	15 913	17 246
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	47 840	59 819
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 851	112 470

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 450 000	9 450 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mathias Roycroft Cederholm

William Lagerwall

Anna-Karin Larsson

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

Theodor Lönnman
BoRevision AB

