

Brf Lundbyn
Org nr 716412-4856

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 2024-04-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ernesto Katzenstein	Ordförande	2026
Boris Boytchev	Vice Ordförande	2025
Madeleine Zethraeus	Ledamot	2025
Tommy Lövgren	Ledamot	2026
Andreas Forsberg	Ledamot	2026
Johan Engström	Suppleant	2025
Alessia Dell Uva	Suppleant	2025

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

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-09.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Emma Arvidson.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Västerås 2:109 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 7 lägenheter fördelade enligt följande: 1 st 1 rum och kök, 2 st 2 rum och kök, 1 st 3 rum och kök, 2 st 4 rum och kök samt 1 st 5 rum och kök. Nybyggnadsår 1929, värdeår 1986. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 621 m². Lägenhet 3 och 5 innehas av samma bostadsrättshavare och betraktas i föreningen som en lägenhet. 2003 justerades avgifterna för att kompensera våtrummen.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2073.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2024-2073.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	560 201	524 920	460 941	406 828
Resultat efter finansiella poster	kr	190 112	-22 151	112 838	101 444
Soliditet	%	37	33	32	30
Likviditet	%	354	146	296	236
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	813	760	661	617
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	842	789		
Skuldsättning per kvm	kr	4 411	4 540	4 669	4 798
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 411	4 540	4 669	4 798
Energikostnad per kvm	kr	13	164	155	123
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,4	6,0	7,1	7,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,2	5,8		
Sparande per kvm	kr	487	91	327	309
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,38	91,31		

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.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för elstöd.

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	242 000	0	671 009	517 837	-22 151
Reservering till yttre fond			75 000	-75 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-22 151	22 151
Årets resultat					190 112
Belopp vid årets utgång	242 000	0	746 009	420 686	190 112

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	420 687
Årets resultat	190 112
	610 799

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	90 000
I ny räkning balanseras	520 799
	610 799

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	190 112
Dispositioner	-90 000
Årets resultat efter dispositioner	100 112

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	836 009
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	560 201	524 920
Övriga rörelseintäkter		0	11 837
Summa rörelseintäkter		560 201	536 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-90 942	-267 327
Övriga externa kostnader	5	-39 691	-68 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-112 369	-90 335
Summa rörelsekostnader		-243 002	-426 639
Rörelseresultat		317 199	110 118
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 610	12 796
Räntekostnader		-145 697	-145 065
Summa finansiella poster		-127 087	-132 269
Resultat efter finansiella poster		190 112	-22 151
Årets resultat		190 112	-22 151
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		190 112	-22 151
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-90 000	-75 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		100 112	-97 151

Brf Lundbyn			6(14)
716412-4856			
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 960 066	3 191 113
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	881 321
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 960 066</u>	<u>4 072 434</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		700	700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		3 960 766	4 073 134
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	109	102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 360	7 881
Klientmedel i SHB		406 205	231 593
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>414 674</u>	<u>239 576</u>
Summa omsättningstillgångar		414 674	239 576
Summa tillgångar		4 375 440	4 312 710

Brf Lundbyn			7(14)
716412-4856			
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		242 000	242 000
Fond för yttre underhåll		746 009	671 009
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>988 009</u>	<u>913 009</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		420 687	517 837
Årets resultat		190 112	-22 151
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>610 799</u>	<u>495 686</u>
Summa eget kapital		1 598 808	1 408 695
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 739 387	2 819 387
Leverantörsskulder		-39 140	14 350
Skatteskulder		696	730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 689	69 548
Summa kortfristiga skulder		<u>2 776 632</u>	<u>2 904 015</u>
Summa eget kapital och skulder		4 375 440	4 312 710

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	317 200	110 118
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	112 368	90 335

Erhållen ränta	4 787	2 996
Erhållna utdelningar	13 823	9 800
Erlagd ränta	-145 697	-145 065

	302 481	68 184
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-486	1 370
Ökning/minskning leverantörsskulder	-53 490	-2 062
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	6 108	-8 103

Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 613	59 389
---	----------------	---------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-255 229
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-255 229
---	----------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-80 000	-80 000
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	231 593	507 433
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut	406 206	231 593
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,96 % 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 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	504 852	471 816
Vattenavgifter	33 762	34 308
Elavgifter	2 398	0
Kabel-TV avgifter	18 288	18 288
Tillägg på grundavgift	8 136	8 136
Övriga intäkter	913	520
Brutto	568 349	533 068
Övriga hyresnedsättningar	-8 148	-8 148
Summa nettoomsättning	560 201	524 920

I årsavgiften ingår hushållsvärme. Årsavgiften för hushållsvatten och kabel-tv debiteras per lägenhet.

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	1 436	3 166
Reparationer, löpande underhåll	4 027	89 405
Elavgifter	45 391	57 250
Vatten och avlopp*	-37 572	44 491
Renhållning	11 274	10 988
Försäkringar	32 129	29 294
Kabel-TV / Internet	19 409	19 335
Övriga fastighetskostnader	3 438	2 275
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	11 410	11 123
Summa driftskostnader	<u>90 942</u>	<u>267 327</u>

*Återbetalning från Mälarenergi om 71 tkr för tidigare felaktig debitering är inräknad.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	4 579	3 616
Kontorsmaterial	0	1 048
Revision	6 250	10 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	20 005	19 210
Övriga förvaltningskostnader	2 951	7 040
Konsultarvoden	5 406	27 563
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>39 691</u>	<u>68 977</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 697	2 993
Övriga ränteintäkter	90	3
Utdelning MBF	9 800	9 800
Återbäring Länsförsäkringar	4 023	0
Summa finansiella intäkter	<u>18 610</u>	<u>12 796</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 617 988	4 617 988
Inköp/Aktiveringar (Takbyte)	881 321	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 499 309	4 617 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 493 875	-1 403 540
Årets avskrivningar	-112 368	-90 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 606 243	-1 493 875
Utgående planenligt värde	<u>3 893 066</u>	<u>3 124 113</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 000	67 000
Utgående planenligt värde	67 000	67 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>3 960 066</u>	<u>3 191 113</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 260 000	3 260 000
Taxeringsvärde mark	659 000	659 000
	<u>3 919 000</u>	<u>3 919 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>3 919 000</u>	<u>3 919 000</u>
	<u>3 919 000</u>	<u>3 919 000</u>

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden (Takbyte)	881 321	626 092
- Inköp (Takbyte)	0	255 229
- Omklassificering	-881 321	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>881 321</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>881 321</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	109	102
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>109</u>	<u>102</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	4,010	90-dgr rörligt	1 454 080
Swedbank Hypotek	3,912	90-dgr rörligt	1 285 307
Summa skulder till kreditinstitut			2 739 387
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-80 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 659 387
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 339 387

Not 11 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	3 330 000	3 330 000
Summa ställda säkerheter	3 330 000	3 330 000

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Ernesto Katzenstein
Ordförande

Boris Boytchev

Madeleine Zethraeus

Tommy Lövgren

Andreas Forsberg

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

Emma Arvidson
Föreningsvald revisor

Deltagare

ERNESTO KATZENSTEIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-10 11:38:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ernesto Luis Katzenstein Berro

Ernesto Katzenstein

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.176.192

MADELEINE ZETHRAEUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-10 16:26:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELEINE LOUISE ZETHRAEUS

Madeleine Zethraeus

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.58.180

TOMMY LÖVGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 07:25:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NILS ERIK TOMMY LÖVGREN

Tommy Lövgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.53.237.6

BORIS BOYTCHEV Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 08:30:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BORIS BOYTCHEV

Boris Boytchev

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.136.148

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-11 09:07:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Andreas Forsberg

Andreas Forsberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.56.108

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 12:48:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA ARVIDSON

Emma Arvidson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.87.240