

BRF ÖSTERTULL 1
Org nr 769614-3788

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 2024-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Göran Sollén	Ordförande	2025
Anders Rune	Vice ordförande	2025
Mikael Pettersson	Ledamot	2025
Henrik Nitz	Ledamot	2026
Paula Niemi	Ledamot	2026
Marléne Filmberg	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-30. Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

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

Föreningsstämman reserverade ett fast styrelsearvode på 110 000 kr samt 500 kr per person och protokollfört sammanträde i arvode till styrelsen. Total kostnad år 2024 uppgår till 130 000 kr. Dessutom beslutades om ett övrigt arvode på 300 kr per timme för arbete utöver ordinarie styrelsearbete. Det finns inga bokförda kostnader för övrigt arvode.

Föreningen äger sedan 2008-05-09 fastigheten Ludolf 2 i Västerås Kommun. Lagfart erhöles den 29 maj 2008. Fastigheten är bebyggd med tre flerbostadshus i 2-8 våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter. Värdeår 2009. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 5 245 m².

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Föreningen har även tecknat en bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2054. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 13 527 tkr. Avsättning till fonden enligt underhållsplan är 340 tkr, avsättning 2024 sattes av styrelsen i samband med budgetarbetet till 500 tkr.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

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

Föreningen har ett avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB gällande fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stampsolning har genomförts. Lägenheternas ventilationsfilter har bytts. Nödtelefonerna i hissarna har uppgraderats till 4G.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna inför 2025 med 2 %. Under räkenskapsåret har föreningen valt att extraamortera 1 000 000 kronor.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	4 639 504	4 393 791	4 070 149	4 030 677
Resultat efter finansiella poster	kr	440 873	624 042	518 805	621 750
Soliditet	%	81	81	80	80
Likviditet	%	438	471	396	329
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	737	709	681	681
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	737	709		
Skuldsättning per kvm	kr	4 328	4 522	4 727	4 818
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 277	5 514	5 764	5 875
Energikostnad per kvm	kr	158	140	115	108
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,2	7,8	8,5	8,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,2	7,8		
Sparande per kvm	kr	206	245	252	256
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	83,18	84,16		

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>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
		<u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>
Ingående balans	49 997 000	64 585 000	6 083 342	2 097 124
Reservering till yttre fond			550 000	-550 000
Ianspråktagande av yttre fond			0	0
Balansering av föregående års resultat				624 042
Årets resultat				-624 042
				440 873
Belopp vid årets utgång	49 997 000	64 585 000	6 633 342	2 171 166
				440 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 171 166
Årets resultat	440 873
	2 612 039

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-103 294
I ny räkning balanseras	2 215 333
	2 612 039

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	440 873
Dispositioner	-396 706
Årets resultat efter dispositioner	44 167

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	7 030 048
---	-----------

Resultaträkning

Not

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

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

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

4 639 504

4 393 791

Övriga rörelseintäkter

8 163

22 889

Summa rörelseintäkter

4 647 667

4 416 680

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-2 098 219

-1 758 991

Periodiskt underhåll

5

-103 294

0

Övriga externa kostnader

6

-425 690

-411 668

Arvoden och personalkostnader

7

-155 786

-133 998

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 021 662

-1 021 662

Summa rörelsekostnader

-3 804 651

-3 326 319

Rörelseresultat

843 016

1 090 361

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

224 820

169 263

Räntekostnader

-626 963

-635 582

Summa finansiella poster

-402 143

-466 319

Resultat efter finansiella poster

440 873

624 042

Årets resultat

440 873

624 042

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

Årets resultat enligt resultaträkningen

440 873

624 042

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

103 294

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-500 000

-550 000

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

44 167

74 042

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

147 496 618

148 518 280

Summa materiella anläggningstillgångar

147 496 618

148 518 280

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

6 600

6 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

6 600

6 600

Summa anläggningstillgångar

147 503 218

148 524 880

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

68

Övriga fordringar

10

97 046

231 508

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

183 251

174 337

MBF Klientmedel i Handelsbanken

4 598 375

4 151 328

Summa kortfristiga fordringar

4 878 672

4 557 241

Summa omsättningstillgångar

4 878 672

4 557 241

Summa tillgångar

152 381 890

153 082 121

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

49 997 000

49 997 000

Upplåtelseavgifter

64 585 000

64 585 000

Fond för yttre underhåll

6 633 342

6 083 342

Summa bundet eget kapital

121 215 342

120 665 342

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 171 166

2 097 124

Årets resultat

440 873

624 042

Summa fritt eget kapital

2 612 039

2 721 166

Summa eget kapital

123 827 381

123 386 508

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

18 020 000

19 550 000

Summa långfristiga skulder

18 020 000

19 550 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

9 660 000

9 370 000

Leverantörsskulder

130 190

151 932

Övriga skulder

13

71 336

57 535

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

672 983

566 146

Summa kortfristiga skulder

10 534 509

10 145 613

Summa eget kapital och skulder

152 381 890

153 082 121

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 843 016 1 090 362

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 1 021 662 1 021 662

Erhållen ränta 116 427 76 863

Erhållna utdelningar 108 393 92 400

Erlagd ränta -626 963 -635 582

1 462 535 1 645 705

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 63 516 -175 920

Ökning/minskning leverantörsskulder -21 742 37 714

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 182 739 -24 207

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 687 048 1 483 292

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -229 605

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -229 605

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 240 000 -1 310 708

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 240 000 -1 310 708

Årets kassaflöde 447 048 -57 021

Likvida medel vid årets början 4 151 328 4 208 349

Likvida medel vid årets slut 4 598 375 4 151 328

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	120 år
Solcellsanläggning	25 år
Laddstolpar	15 år

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

769614-3788

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	3 865 752	3 717 120
Hyror parkering	507 600	499 750
Elavgifter	269 162	136 426
Övrig momspliktig intäkt	119	5 914
Övriga intäkter	24 764	70 332
Brutto	4 667 397	4 429 542
Hyresförluster vakanser parkering	-27 893	-35 750
Summa nettoomsättning	<u>4 639 504</u>	<u>4 393 792</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

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	199 837	207 185
Reparationer, löpande underhåll	328 387	104 731
Elavgifter	296 003	250 094
Uppvärmning	592 987	536 652
Vatten och avlopp	122 564	106 757
Renhållning	113 007	128 773
Försäkringar	129 663	116 453
Kabel-TV / Internet	137 428	147 590
Övriga fastighetskostnader	43 812	41 833
Fastighetsavgift/fastighetsskatt*	134 531	118 923
Summa driftskostnader	2 098 219	1 758 991

*2024: Varav 6 451 kr avser 2023, tidigare för lågt upptagen fastighetsavgift.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Stamspolning	74 375	0
Ventilationfilter	28 919	0
Summa periodiskt underhåll	103 294	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	115 507	108 451
Förbrukningsinventarier	6 422	0
Kontorsmaterial	919	0
Kommunikation	10 587	6 754
Revision	28 600	27 500
Föreningsmöten	17 955	15 661
Ekonomisk och administrativ förvaltning	110 225	105 850
Övriga förvaltningskostnader	45 473	67 129
Konsultarvoden	66 875	66 616
Övriga externa tjänster	22 378	12 958
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	425 691	411 669

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	130 000	109 500
Sociala kostnader	25 786	24 435
Kostnadsersättning	0	63
Summa arvoden, personalkostnader	155 786	133 998

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	115 665	76 247
Övriga ränteintäkter	762	616
Utdelning MBF	92 400	92 400
Utdelning Länsförsäkringar	15 993	0
Summa finansiella intäkter	224 820	169 263

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	113 128 933	112 899 328
Inköp/aktiveringar; IMD el	0	191 215
Inköp/Aktiveringar; laddstolpar	0	38 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 128 933	113 128 933
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 410 653	-9 388 991
Årets avskrivningar	-1 021 662	-1 021 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 432 315	-10 410 653
Utgående planenligt värde	<u>101 696 618</u>	<u>102 718 280</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 800 000	45 800 000
Utgående planenligt värde	45 800 000	45 800 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>147 496 618</u>	<u>148 518 280</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 050 000	109 050 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
	141 050 000	141 050 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	2 050 000	2 050 000
	141 050 000	141 050 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	5 426	5 049
Skattefordringar	2 611	11 768
Momsfordran	0	62 101
Övriga fordringar	89 009	152 590
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>97 046</u>	<u>231 508</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	2,922	2025-03-28	3 470 000
Stadshypotek	2,490	2026-12-01	4 660 000
Stadshypotek	3,530	2027-03-30	3 930 000
Stadshypotek	0,980	2026-12-30	4 460 000
Swedbank Hypotek	0,950	2025-02-25	6 000 000
Swedbank Hypotek	3,490	2028-01-25	5 160 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 680 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-240 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 420 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			18 020 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			26 480 000

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	44 671 000	44 671 000
Summa ställda säkerheter	44 671 000	44 671 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	6 300	0
Personalens källskatt	39 000	32 850
Sociala avgifter	25 786	24 435
Deponerade medel	250	250
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>71 336</u>	<u>57 535</u>

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Göran Sollén
Ordförande

Anders Rune

Mikael Pettersson

Henrik Nitz

Paula Niemi

Marléne Filmberg

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

GÖRAN SOLLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 10:27:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Göran Sollén

Göran Sollén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.70.21.195

ANDERS RUNE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 13:17:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS RUNE

Anders Rune

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.224.175.139

MIKAEL PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 10:03:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL PETTERSSON

Mikael Pettersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.86.196

MARLENE FILMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-16 16:27:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marlène Filmberg

Marlene Filmberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.230.20.79

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 03:41:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars-Henrik Nitz

Henrik Nitz

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.231.79.57

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-22 15:43:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Paula Niemi

Paula Niemi

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.79.174.114

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-23 05:53:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.105