

BRF Notudden 2 i Västerås
Org nr 769629-5802

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Spinnakern 15. Samfälligheten förvaltar GA:2 (25%), GA:3 (10%) och GA:4 (10%) (föreningens andelar inom parentes).

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ingemar Fronda	Ordförande	2025
Susanne Fronda	Ledamot	2025
Johan Strömstedt	Ledamot	2025
Ida Eriksson	Ledamot	2025
Viktor Orlav	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-13.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Bengt Gustafsson och Anders Laurin.

Till valberedning valdes Anette Rofors.

Föreningsstämman reserverade 1 pbb (57 300 kr) i arvode till styrelsen samt 10 000 kr till revisorer.

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

Föreningen äger fastigheten Spinnakern 15 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 60 lägenheter fördelade enligt följande:

19 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 2015, värdeår 2017.

Samtliga 60 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta 4 480 m². Lokalyta 975 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2057.

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Folksam.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Styrelsen har tecknat avtal med Västerås Service & Anläggning om teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 januari 2024 höjdes årsavgiften samt avgifter för garage och parkering med 15 procent.

Under våren 2024 tog styrelsen in offerter från fem olika banker i syfte att säkerställa att föreningen har bästa möjliga villkor för sina lån. Efter en jämförelse beslutade styrelsen att stanna kvar i Danske Bank, då de kunde erbjuda fortsatt konkurrenskraftiga villkor. Föreningens lån ligger med rörlig 3-månaders ränta sedan juli 2024, vilket ger flexibilitet i det rådande ränteläget.

Under våren och hösten 2024 genomfördes städdagar där medlemmarna tillsammans gjorde rent i soprummen, rensade i trädgården, putsade entrédörrar och städade i trapphusen. Det var bra uppslutning bland medlemmarna och städdagarna avslutades med korvgrillning och kaffe.

Styrelsen har under året sett över kostnader och då tagit bort ett antal sopkärl i soprummen för att minska kostnader samt förhandlat fram ett förmånligare avtal för entrémattor.

På grund av att 3G-nätet kommer att stängas ned har hisstelefonerna uppdaterats till 4G standard. För att möta förfrågan från föreningens medlemmar har styrelsen upprättat två MC-parkeringar i garaget.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	4 729 540	4 012 625	3 512 406	3 292 641
Resultat efter finansiella poster	kr	-642 414	-1 350 856	-883 136	-917 512
Soliditet	%	69	69	69	69
Likviditet	%	198	201	238	265
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	891	757	649	610
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	891	757		
Skuldsättning per kvm	kr	10 466	10 493	10 530	10 566
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 743	12 777	12 821	12 866
Energikostnad per kvm	kr	132	143	162	115
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,3	16,9	19,8	21,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,3	16,9		
Sparande per kvm	kr	111	neg	75	59
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,43	82,79		

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 vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningarkan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre</u> <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Ingående balans	80 640 000	51 980 000	897 050	-4 784 759	-1 350 856
Reservering till yttre fond			134 400	-134 400	
Ianspråktagande av yttre fond			-86 000	86 000	
Balansering av föregående års resultat				-1 350 856	1 350 856
Årets resultat					-642 414
Belopp vid årets utgång	80 640 000	51 980 000	945 450	-6 184 015	-642 414

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 184 015
Årets resultat	-642 414
	-6 826 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	332 000
I ny räkning balanseras	-7 158 429
	-6 826 429

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-642 414
Dispositioner	-332 000
Årets resultat efter dispositioner	-974 414

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 277 450
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 729 540	4 012 625
Övriga rörelseintäkter		0	85 848
Summa rörelseintäkter		4 729 540	4 098 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 602 606	-1 626 655
Periodiskt underhåll	5	0	-86 000
Övriga externa kostnader	6	-159 836	-141 275
Arvoden och personalkostnader	7	-77 383	-71 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 246 634	-1 246 634
Summa rörelsekostnader		-3 086 459	-3 171 640
Rörelseresultat		1 643 081	926 833
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	42 477	30 777
Räntekostnader		-2 327 972	-2 308 466
Summa finansiella poster		-2 285 495	-2 277 689
Resultat efter finansiella poster		-642 414	-1 350 856
Årets resultat		-642 414	-1 350 856
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-642 414	-1 350 856
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	86 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-332 000	-134 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-974 414	-1 399 256

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	182 270 809	183 517 443
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		182 270 809	183 517 443
Summa anläggningstillgångar		182 270 809	183 517 443
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	10	1 476	97 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 325	34 212
Klientmedel i SHB		2 702 109	1 668 285
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 748 970	1 800 129
Summa omsättningstillgångar		2 748 970	1 800 129
Summa tillgångar		185 019 779	185 317 572

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

132 620 000
945 450

132 620 000
897 050

Summa bundet eget kapital

133 565 450

133 517 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-6 184 015
-642 414

-4 784 759
-1 350 856

Summa fritt eget kapital

-6 826 429

-6 135 615

Summa eget kapital

126 739 021

127 381 435

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11, 12

57 090 000
87 516
54 820
0
1 048 422

57 240 000
95 481
54 820
-903
546 739

Summa kortfristiga skulder

58 280 758

57 936 137

Summa eget kapital och skulder

185 019 779

185 317 572

Kassaflödesanalys

2024-01-01 **2023-01-01**
-2024-12-31 **-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 1 643 081 926 833
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 1 246 634 1 246 634

Erhållen ränta 42 477 30 777
Erlagd ränta -2 327 972 -2 308 466

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar **604 220** **-104 222**
Ökning/minskning leverantörsskulder 84 984 -95 280
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -7 965 -24 392
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 502 586 45 638

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 183 825** **-178 256**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -150 000 -200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-150 000** **-200 000**

Årets kassaflöde **1 033 825** **-378 256**

Likvida medel vid årets början **1 668 285** **2 046 541**

Likvida medel vid årets slut **2 702 110** **1 668 285**

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 (t.o.m. år 2135)

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

Styrelsen vill informera att ingen höjning av månadsavgifterna gjordes från och med 2025. Det finns i nuläget inget behov av justering av avgifterna.

Under våren har styrelsen tagit in nya offerter från fem olika banker i syfte att säkerställa att föreningen har bästa möjliga villkor för sina lån. Efter en jämförelse har styrelsen beslutat att stanna kvar i Danske Bank, då de kunde erbjuda fortsatt konkurrenskraftiga villkor.

Föreningens lån ligger fortsatt på rörlig ränta, vilket ger flexibilitet i det rådande ränteläget. Styrelsen följer utvecklingen och kommer att agera om det uppstår behov av förändring. I denna diskussion har styrelsen stöd av föreningens revisorer.

Styrelsen vill också informera att föreningen under 2025 kommer att få försäkringsersättning utbetald för en vattenskada som inträffade under 2023. Ersättningen estimeras att uppgå till 40 000 kr efter att självrisken är avdragen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 992 928	3 393 180
Hyror garage & p-platser	665 049	572 515
Hyresvakanser garage & p-platser	-7 684	-13 210
Elavgifter*	15 091	8 988
Övriga hyresintäkter **	24 300	18 300
Övriga hyrestillägg ***	16 200	23 700
Övriga intäkter	23 657	9 152
Brutto	4 729 541	4 012 625
Summa nettoomsättning	<u>4 729 541</u>	<u>4 012 625</u>

* Visar intäkter för elbilsaddning exklusive moms. Denna typ av intäkt är momspliktig och ska därför momsredovisas till Skatteverket. Momsen är dock avdragsgill mot momskostnader för föreningens elinköp.

** Avser debitering av Takterass

*** Avser debitering av Gästlägenhet

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	184 381	172 713
Reparationer, löpande underhåll	329 859	247 723
Elavgifter	300 990	405 771
Uppvärmning	284 620	251 900
Vatten och avlopp	135 580	120 513
Renhållning	91 874	113 950
Försäkringar	49 833	41 126
Avgift till gemensamhetsanläggning	7 612	4 821
Kabel-TV / Internet	160 667	160 743
Övriga fastighetskostnader	29 780	58 781
Fastighetsavgift 2017 **	0	15 791
Fastighetsavgift *	27 410	32 824
Summa driftskostnader	1 602 606	1 626 655

* 5 414 kr avser för lågt redovisad skatt 2022

** För lågt redovisat fastighetsavgift för år 2017 redovisas under 2023.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	0	86 000
Summa periodiskt underhåll	0	86 000

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>
Förbrukningsinventarier	8 732	299
Kommunikation	18 439	13 131
Revision	10 000	10 000
Föreningsmöten	3 076	7 050
Ekonomisk och administrativ förvaltning	81 535	78 295
Övriga förvaltningskostnader	38 055	28 890
Övriga externa tjänster	0	3 611
Summa övriga externa kostnader	159 837	141 276

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	57 300	52 500
Sociala kostnader	20 084	18 576
Summa arvoden, personalkostnader	77 384	71 076

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	41 300	29 518
Övriga ränteintäkter	656	381
Ränteintäkter skattekonto	521	878
Summa finansiella intäkter	42 477	30 777

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	147 985 750	147 985 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 985 750	147 985 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 456 308	-6 209 674
Årets avskrivningar	-1 246 634	-1 246 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 702 942	-7 456 308
Utgående planenligt värde	<u>139 282 808</u>	<u>140 529 442</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 988 000	42 988 000
Utgående planenligt värde	42 988 000	42 988 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>182 270 808</u>	<u>183 517 442</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 741 000	110 741 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	<u>139 741 000</u>	<u>139 741 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	2 741 000	2 741 000
	<u>139 741 000</u>	<u>139 741 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 477	91 799
Övriga fordringar	0	5 833
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 477</u>	<u>97 632</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	3,516	3-månaders	57 090 000
Summa skulder till kreditinstitut			57 090 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-56 890 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			56 090 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser

	<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	58 240 000	58 240 000
Summa ställda säkerheter	58 240 000	58 240 000

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ingemar Fronda

Susanne Fronda

Johan Strömstedt

Ida Eriksson

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

Bengt Gustafsson

Anders Laurin

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

INGEMAR FRONDA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 12:44:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helge Ingemar Fronda

Ingemar Fronda

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.79.104

SUSANNE FRONDA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 17:32:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Birgitta Fronda

Susanne Fronda

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.180.11.21

JOHAN STRÖMSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-12 05:39:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN STRÖMSTEDT

Johan Strömstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.43.35.248

IDA ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-11 07:56:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ida Eriksson

Ida Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.232.29.23

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-12 07:54:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT GUSTAFSSON

Bengt Gustafsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.88.239

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-12 06:00:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS LAURIN

Anders Laurin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.20.167.91