

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Mälartorget 1

769611-5703

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälartorget 1, 769611-5703, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändring av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2042.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För mer information, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information se lånenoten.
- Fr o m 2024 har en höjning av avgifterna gjorts med 7%.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Packhuset 1 i Västerås kommun med adress Packhusgatan 4 och 6. Fastigheten består av 2 flerbostadshus och omfattar 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen:

6 st 2 r o k
6 st 3 r o k
10 st 4 r o k
2 st 5 r o k

Tillkommer 14 garageplatser, tvättstuga, övernattingsrum samt hobbyrum. Föreningen har tillgång till 10 garageplatser i Brf Mälartorget 2.

Byggnadernas totalyta är 3 020 kvadratmeter, varav lägenhetsyta 2 638 kvadratmeter och 382 kvadratmeter lokalyta. Nybyggnadsår 2004, värdeår 2005.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam och innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår också ett bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Marken innehas med äganderätt
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

MARK Fastighet Mälardalen AB
Västerås Service & Anläggning AB

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som ursprungligen upprättades 2010 och som sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras.

Utfört underhåll	År
Förstärkning fasadsocklar	2019
Montering fågelskydd på hustak	2019
Byte styrsystem garageportar	2019
Mindre reparationer tak samt sprickor i fasader	2020
Montering fågelskydd på hustak (forts.)	2020
Byte av styrsystem för utebelysning och tvättstuga	2020
Målning trapphus	2020
Målning garage	2020
Byte packningar köksblandare	2020
Renovering av spillvattenpumpar	2020
Fasadunderhåll	2021
Spolning stammar	2021
Byte ackumulatorlarm	2021
Cirkulation/Värme	2021
Fasadunderhåll	2022
Byte motor dörröppnare	2022
Installation av laddningsplatser	2022
Radonmätning	2022
Ventilationsrengöring	2023
Byte porttelefon	2023
Fasadunderhåll	2023
OVK	2024
Fasadunderhåll	2024
Byte tvättmaskin och torkskåp i tvättstuga	2024

Planerat underhåll	År
Fasadunderhåll	2025
Byte styrsystem för garageportar	2025
Byte kylaggregat soprum	2025
Byte värmeåtervinning garage	2025
Målning entréer	2025
Besiktning tak	2025

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

JuneAnn Wincent	Ordförande
Jan Backlund	Ledamot
Eva Karlsson	Ledamot
Staffan Wincent	Ledamot
Nina Larsdotter	Ledamot
Gudrun Andersson	Suppleant
Torbjörn Ringvall	Suppleant
Lars-Erik Lund	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karolina Lövström, BDO	Ordinarie Extern
------------------------	------------------

Valberedning

Per Söderlund	Sammanställande
Ann-Kristin Alberg	
Jörgen Carlsson	

Stämman

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2024-05-14.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 24st.

Under räkenskapsåret har 1 st bostadsrätt överlåtits (2).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 14 maj hölls ordinarie föreningsstämma med hög medlemsnärvaro på restaurang Mälarkrogen. Efter stämman bjöd föreningen på gemensam middag.

Trivselgruppen har under året ordnat med sommarblommor, juldekorationer och julgranar i entréerna. Föreningens glöggmingel hölls traditionsenligt i början av december.

Som styrelseledamöter för det kommande verksamhetsåret valde stämman JuneAnn Wincent till ordförande

och Jan Backlund, Nina Larsdotter, Eva Karlsson och Staffan Wincent till ordinarie ledamöter.

Som ersättare valdes Gudrun Andersson, Lars-Erik Lund och Torbjörn Ringvall.

Stämman bekräftade tacksamt anmälan av frivilliga funktionärer. Trivselgruppen: Marianne Eckemark, Ulla Lidman och Barbro Färdeman Lund. Brandskyddsansvariga: Folke Klint och Torbjörn Ringvall.

Styrelsen har under året anlitat Veterankraft för att sköta föreningens gräsytor och rabatter.

Under året har följande underhållsarbeten utförts: OVK, byte av tvättmaskin och torkskåp i den gemensamma tvättstugan samt fasadunderhåll.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	613	613	613
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter(%)	91	91	90	91
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 743	9 743	9 800	9 857
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 511	8 511	8 561	8 610
Energikostnad per kvm totalyta	167	147	136	135
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	224	175	101	71
Räntekänslighet (%)	14,5	15,9	16	16,1
Nettoomsättning (tkr)	1 948	1 778	1 787	1 781
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-766	-768	-358	-166
Soliditet (%)	65	65	65	66
Sparande kr per kvm	10	20	118	190
Likvida medel per kvm totalyta, kr	564	626	735	637

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till underhåll samt gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 346 990			30 346 990
Upplåtelseavgifter	19 938 010			19 938 010
Fond för yttre underhåll	535 370	-24 613	147 287	510 757
Summa bundet eget kapital	50 820 370			50 795 757
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 361 285	-24 613	-767 792	-568 880
Årets resultat	-765 653	-765 653	767 792	-767 792
Summa fritt eget kapital	-2 126 938			-1 336 672
Summa eget kapital	48 693 432			49 459 085

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-765 653
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 336 672
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 900
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	147 287
Summa balanserat resultat	-2 126 938
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	116 050
Att i ny räkning överföra	-2 010 888

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER	1		
Årsavgifter och hyror		1 942 476	1 771 828
Övriga rörelseintäkter		13 115	10 485
		1 955 591	1 782 313
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-484 317	-508 319
Driftskostnader	3	-722 413	-620 694
Övriga externa kostnader	4	-118 352	-144 926
Personalkostnader	5	-83 179	-94 165
Avskrivningar	6	-679 816	-679 816
		-2 088 076	-2 047 920
RÖRELSERESULTAT		-132 485	-265 607
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		43 348	26 511
Räntekostnader		-676 516	-528 696
		-633 168	-502 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-765 653	-767 792
ÅRETS RESULTAT		-765 653	-767 792

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	73 130 828	73 810 644
Maskiner och inventarier		-	-
		73 130 828	73 810 644
Summa anläggningstillgångar		73 130 828	73 810 644
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	4 464
Övriga fordringar		50 105	48 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 707	7 455
		76 872	60 802
Kassa och bank		1 704 133	1 891 943
Summa omsättningstillgångar		1 781 005	1 952 745
SUMMA TILLGÅNGAR		74 911 833	75 763 389

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		30 346 990	30 346 990
Upplåtelseavgifter		19 938 010	19 938 010
Fond för yttre underhåll	9	535 370	510 757
		<u>50 820 370</u>	<u>50 795 757</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 361 285	-568 880
Årets resultat		-765 653	-767 792
		<u>-2 126 938</u>	<u>-1 336 672</u>
Summa eget kapital		<u>48 693 432</u>	<u>49 459 085</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	7 853 110
		<u>-</u>	<u>7 853 110</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 703 110	17 850 000
Leverantörsskulder		128 943	207 583
Skatteskulder		100 656	97 992
Övriga skulder		23 231	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	262 461	295 619
		<u>26 218 401</u>	<u>18 451 194</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 911 833</u>	<u>75 763 389</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-765 653	-767 792
Avskrivningar	679 816	679 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-85 837	-87 976
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 069	2 860
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-85 903	-183 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-187 809	-269 083
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		90 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		90 000
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000
 Årets kassaflöde	-187 809	-329 083
Likvida medel vid årets början	1 891 942	2 221 026
Likvida medel vid årets slut	1 704 133	1 891 943

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i bokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde.

Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter	1 731 090	1 617 828
Hyror garage	169 986	154 000
Bredband	41 400	
Gästlägenhet	5 850	5 835
Övrigt	7 265	4 650
Summa	1 955 591	1 782 313

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	100 154	88 227
Fastighetsskötsel enligt beställning	21 769	19 637
Snöröjning / sandning	10 000	
Hissbesiktning	5 004	7 699
Gemensamma utrymmen	275	
Parkering/garagekostnader	100 473	68 000
Gård	7 577	5 414
Serviceavtal	23 659	
Förbrukningsmaterial	6 669	7 730
Brandskydd	18 191	5 525
Summa	293 771	202 232

Reparationer	2024	2023
Tvättstuga	14 148	2 949
Sophantering/återvinning		550
Entré/trapphus	1 064	6 673
Lås	18 298	9 655
Dörrar och lås	613	
VVS		40 934
Ventilation	22 711	9 550
Hissar och garageportar	7 500	54 739
Hiss	5 624	33 750
Tak	1 450	
Fasad	837	
Garage/bilplatser	2 250	
Summa	74 495	158 800
Periodiskt underhåll	2024	2023
Tvättstuga	78 617	
VVS		26 625
Ventilation	11 875	
Hus kropp utvändigt	25 558	51 875
Övrigt		68 788
Summa	116 050	147 288
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	484 317	508 320
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Taxebundna kostnader	2024	2023
El	78 469	68 558
Värme	359 721	312 586
Vatten	67 276	59 656
Sophämtning/renhållning	46 277	57 350
Summa	551 743	498 150
Övriga driftskostnader		
Försäkring	41 299	20 727
Kabel-tv	35 183	33 911
Bredband	43 368	18 070
Summa	119 850	72 708
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	50 820	49 836
Summa	50 820	49 836
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	722 413	620 694

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 294	20 747
Juridiska åtgärder	10 615	
Ersättning till revisor	16 857	48 359
Föreningskostnader	23 634	16 706
Bankkostnader	3 308	3 211
Förvaltningskostnader	57 064	48 088
Administration	800	3 035
Medlems- och föreningsavgifter	4 780	4 780
Summa	118 352	144 926

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelse	72 450	74 400
Sociala kostnader	10 729	19 765
Summa	83 179	94 165

Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2024	2023
Byggnad	651 503	651 503
Inventarier	28 313	28 313
Summa	679 816	679 816

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	79 197 403	79 197 403
Bidrag naturvårdsverket		-90 000
Utgående anskaffningsvärde	79 197 403	79 107 403

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-5 296 759	-4 616 943
Årets avskrivningar enligt plan	-679 816	-679 816
Utgående avskrivning enligt plan	-5 976 575	-5 296 759

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	73 220 828	73 810 644
	13 566 710	13 566 710

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	51 529 000	51 529 000
Taxeringsvärde mark	19 041 000	19 041 000
	70 570 000	70 570 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	69 400 000	69 400 000
Lokaler	1 170 000	1 170 000
	70 570 000	70 570 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter	19 156	
Garagekostnad	7 550	7 455
	26 706	7 455

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	510 757	413 001
Reservering enligt stadgar	171 900	157 500
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-147 287	-59 744
Vid årets slut	535 370	510 757

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	
SBAB	3,53	8 850 000	8 850 000	2025-05-12
SBAB	2,07	7 853 110	7 853 110	2025-04-16
SBAB	3,72	9 000 000	9 000 000	2025-10-16
Summa skulder till kreditinstitut		25 703 110	25 703 110	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 703 110	-17 850 000	
		-	7 853 110	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Föreningens lån är amorteringsfria. Om 5 år beräknas skulden vara 25 703 110 kr.
Den beräknade låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planerade amorteringarna.

Föreningen har de senaste åren gjort extra (frivilliga) amorteringar.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Arvoden	34 000	60 000
Sociala avgifter	10 700	18 800
Räntekostnader	64 039	55 162
Förutbetalda avgifter och hyror	153 722	161 657
	262 461	295 619

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2024	2023
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	28 582 000	28 582 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Fr o m 1 april 2025 kommer avgift för gareplatser att höjas med 100 kr per plats och månad.
Under år 2025 kommer planerat underhåll att ske, enligt föreningens underhållsplan planeras för följande underhåll:

Fasadunderhåll, byte styrsystem garageportar, byte av kylaggregat soprum, byte av värmeåtervinning garage, målning entréer samt besiktning av tak.

Underskrifter

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

JuneAnn Wincent
Ordförande

Eva Karlsson
Ledamot

Nina Larsdotter
Ledamot

Staffan Wincent
Ledamot

Jan Backlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor