

BRF Haga nr 1
Org nr 778000-1082

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 2024-03-12 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulf Häggkvist	Ordförande	2025
Björn Pihl	Sekreterare	2025
Lars Einarsson	Ledamot	2026
Ralph Windh	Ledamot	2026
Erik Fredriksson	Ledamot	2025
Johan Sundkvist	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-03-26.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 57 300 kr i arvode till styrelsen. Till varje styrelsemedlem som närvarar vid möten utbetalas 200 kr.
Till arvode för vicevärd reserverade föreningsstämman 4 300 kr per månad.

Föreningen äger fastigheten Stocken 3 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 45 lägenheter och 5 lokaler fördelade enligt följande.

3 st 3 rum och kök
9 st 2 rum och kök och matrum
16 st 2 rum och kök
17 st 1 rum och kök och matrum

Nybyggnadsår och värdeår är 1944. Samtliga lägenheter samt butikslokalen är upplåtna med bostadsrätt.
Total boyta är 2 294 m² och lokalytan är 209,5 m².

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2073.. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 69 849 000 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i if Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott och ansvarighet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Fastighetsskötsel och lokalvård har handhåfts av Warpmans Trä och Trädgård. Vicevårdssysslän har Ralph Windh haft hand om.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört dräneringsarbete och bytt dagvattenledningar.

Föreningens årsavgifter höjs med 5 % från den 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 130 856	2 038 685	1 930 151	1 926 315
Resultat efter finansiella poster	kr	110 507	305 180	-93 663	-506 282
Soliditet	%	25	24	21	21
Likviditet	%	323	627	536	487
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	740	704	671	671
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	749	714		
Skuldsättning per kvm	kr	2 262	2 308	2 353	2 398
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 312	2 358	2 405	2 451
Energikostnad per kvm	kr	275	245	229	234
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,1	3,3	3,6	3,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,1	3,3		
Sparande per kvm	kr	199	250	235	204
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,04			

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>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	96 920	522 954	1 038 338	305 180
Reservering till yttre fond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			305 180	-305 180
Årets resultat				110 507
Belopp vid årets utgång	96 920	672 954	1 193 518	110 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 193 518
Årets resultat	110 507

1 304 025

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	427 700
---	---------

I ny räkning balanseras	876 325
-------------------------	---------

1 304 025

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	110 507
---------------------------------	---------

Dispositioner	-427 700
---------------	----------

Årets resultat efter dispositioner	-317 193
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 100 654
---	-----------

Resultaträkning

Not

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

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

2 130 855

2 038 685

Summa rörelseintäkter**2 130 855****2 038 685****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

4

-1 305 186

-1 179 808

Övriga externa kostnader

5

-191 078

-107 688

Arvoden och personalkostnader

6

-156 714

-143 030

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-398 046

-333 729

Summa rörelsekostnader**-2 051 024****-1 764 255****Rörelseresultat****79 831****274 430****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

135 502

117 148

Räntekostnader och liknande resultatposter

-104 826

-86 398

Summa finansiella poster**30 676****30 750****Resultat efter finansiella poster****110 507****305 180****Årets resultat****110 507****305 180****Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

110 507

305 180

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-427 700

-150 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll****-317 193****155 180**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

6 502 780

4 971 326

Summa materiella anläggningstillgångar

6 502 780

4 971 326

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 500

4 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 500

4 500

Summa anläggningstillgångar

6 507 280

4 975 826

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

2 641

2 456

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 790

47 934

Klientmedel i SHB

1 743 979

3 253 267

Summa kortfristiga fordringar

1 796 410

3 303 657

Summa omsättningstillgångar

1 796 410

3 303 657

Summa tillgångar

8 303 690

8 279 483

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 920	96 920
Fond för yttre underhåll		672 954	522 954
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>769 874</u>	<u>619 874</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 193 518	1 038 338
Årets resultat		110 507	305 180
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 304 025</u>	<u>1 343 518</u>
Summa eget kapital		2 073 899	1 963 392
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 163 809	4 591 637
Summa långfristiga skulder	10	<u>4 163 809</u>	<u>4 591 637</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 625 328	1 313 528
Leverantörsskulder		105 795	76 832
Skatteskulder		7 232	5 387
Övriga skulder	12	42 473	38 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 154	290 332
Summa kortfristiga skulder		<u>2 065 982</u>	<u>1 724 454</u>
Summa eget kapital och skulder		8 303 690	8 279 483

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	79 831	274 431
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflöde</u>		
Avskrivningar	398 046	333 729

Erhållen ränta	72 502	54 148
Erhållna utdelningar	63 000	63 000
Erlagd ränta	-104 826	-86 398

	508 553	638 910
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 041	-4 912
Ökning/minskning leverantörsskulder	28 963	-6 106
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	764	16 153

Kassaflöde från den löpande verksamheten	536 239	644 045
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 929 500	0
--	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 929 500	0
---	-------------------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-116 028	-116 028
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-116 028	-116 028
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-1 509 289	528 017
Likvida medel vid årets början	3 253 267	2 725 251

Likvida medel vid årets slut	1 743 978	3 253 268
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,84 % 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	1 851 756	1 763 508
Hyror lokaler	150 276	143 124
Hyror parkering	54 175	52 800
Övriga hyresintäkter	22 488	21 420
Kabel-TV avgifter	24 300	24 300
Övriga hyrestillägg	1 740	1 740
Övriga intäkter	26 121	31 793
Brutto	2 130 856	2 038 685
Summa nettoomsättning	<u>2 130 856</u>	<u>2 038 685</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten. .

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov. .

Not 4 Driftskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	174 341	163 267
Reparationer, löpande underhåll	109 197	86 018
Elavgifter	76 392	69 939
Uppvärmning	516 009	464 045
Vatten och avlopp	110 166	92 143
Renhållning	101 704	95 710
Försäkringar	61 662	56 166
Kabel-TV / Internet	71 944	68 466
Övriga fastighetskostnader	0	2 129
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 770	81 925
Summa driftskostnader	<u>1 305 185</u>	<u>1 179 808</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	10 861	0
Kontorsmaterial	2 837	0
Revision	25 350	24 375
Föreningsmöten	1 232	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	71 040	68 215
Övriga förvaltningskostnader	13 133	14 348
Konsultarvoden	65 875	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>191 078</u>	<u>107 688</u>

Not 6 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	70 100	62 900
Arvode vicevärd	51 600	48 000
Sociala kostnader	35 014	32 130
Summa arvoden, personalkostnader	<u>156 714</u>	<u>143 030</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	72 358	53 940
Övriga ränteintäkter	144	208
Utdelning MBF	63 000	63 000
Summa finansiella intäkter	<u>135 502</u>	<u>117 148</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 744 373	11 744 373
Inköp/Aktiveringar	1 929 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 673 873	11 744 373
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 080 747	-6 747 018
Årets avskrivningar	-398 046	-333 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 478 793	-7 080 747
Utgående planenligt värde	<u>6 195 080</u>	<u>4 663 626</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	307 700	307 700
Utgående planenligt värde	307 700	307 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 502 780</u>	<u>4 971 326</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 664 000	19 664 000
Taxeringsvärde mark	11 178 000	11 178 000
	<u>30 842 000</u>	<u>30 842 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	29 800 000	29 800 000
Lokaler	1 042 080	1 042 000
	<u>30 842 080</u>	<u>30 842 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	2 641	2 456
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 641</u>	<u>2 456</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>
Stadshypotek	4,22	2028-06-30	903 190
Stadshypotek	1,77	2027-03-01	786 391
Stadshypotek	2,85	2029-09-01	1 222 500
Stadshypotek	1,01	2025-10-30	1 527 056
Stadshypotek	1,15	2026-06-01	1 350 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 789 137
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-116 028
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 509 300
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 163 809
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 208 997

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	7 114 000	7 114 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 114 000</u>	<u>7 114 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	22 320	20 070
Sociala avgifter	20 153	18 305
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>42 473</u>	<u>38 375</u>

Datum framgår av den elektroniska underskriften

Ulf Häggkvist
Ordförande

Björn Pihl

Lars Einarsson

Ralph Windh

Erik Fredriksson

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

ULF HÄGGQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-11 14:12:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Christer Häggqvist

Ulf Häggqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.52.15

RALPH WINDH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 07:17:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RALPH WINDH

Ralph Windh

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.218.228.209

BJÖRN PIHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-15 22:36:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN PIHL

Björn Pihl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.3.152.111

ERIK FREDRIKS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-22 19:36:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Helmer Fredriksson

Erik Fredriks

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 194.132.234.59

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-18 07:56:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SÖREN LARS-ERIK
EINARSSON

Lars Einarsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.33.74

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-24 09:07:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.95