

BRF Vasastaden nr 5
Org nr 716412-1878

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 2024-03-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Vald till stämman

Ove Werngren	Ordförande	2025
Johanna Liljeros	Vice ordförande	2026
Ingemar Haglund	Sekreterare	2025
Hans Dagermark	Ledamot	2026
Sara Eriksson	Suppleant	2025
Roger Rüden	Suppleant	2025
Gabriella Iacobelli	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-05-23.
Styrelsen 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 har inte reserverat något arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Magna 2 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 13 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår är 1929 och värdeår efter ombyggnad är 1983.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 1 234 m².

Under räkenskapsåret har 1 st bostadsrätt överlåtits.

En underhållsplan som sträcker sig för perioden 2024 till 2073 har tagits fram under början av 2025. Enligt denna plan uppgår det kommande underhållsbehovet till 27 660 541 kr och kostnaderna i underhållsplanen är inflationsjusterad. Styrelsen har dock inte antagit underhållsplanen ännu utan kommer att behandla den på kommande styrelsemöte. Av denna anledningen uppgår årets avsättning till underhållsfonden för året till 140 000 kr vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningen har del i Magna Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen förvaltar anläggningssamfälligheten, gemensamhetsanläggningen, sektion II, avseende.

* soprum

* elledningar och installationer för sop- och förrådsutrymmen samt gårdsbelysning.

* gröna ytor, vägar, lekplatser och övriga gårdsanläggningar

Föreningen är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkringen omfattar brand, vattenskada, inbrott, ansvarighet, styrelseansvar samt sanering och ohyresbekämpning.

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

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

Fastighetsskötsel (utomhus) ombesörjes av Magna Samfällighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bland annat målat om förråd, bytt koppelbeslag till fönster och balkongdörrar och renoverat fönster.

Föreningens årsavgifter planeras vara oförändrade för 2025.

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	kr	721 342	713 327	678 072	678 072
Resultat efter finansiella poster	kr	-82 125	119 684	106 980	-377 835
Soliditet	%	52	52	49	46
Likviditet	%	508	377	369	385
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	577	577	549	549
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	577	577		
Skuldsättning per kvm	kr	1 643	1 776	1 928	2 079
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 643	1 776	1 928	2 079
Energikostnad per kvm	kr	140	128	121	123
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,8	3,1	3,5	3,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,8	3,1		
Sparande per kvm	kr	137	211	188	238
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98,71			

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. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar möjligheten att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	478 000	735 836	1 138 664	119 684
Reservering till yttre fond		140 000	-140 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-92 424	92 424	
Balansering av föregående års resultat			119 684	-119 684
Årets resultat				-82 125
Belopp vid årets utgång	478 000	783 412	1 210 772	-82 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 210 773
Årets resultat	-82 125
	<u>1 128 648</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	140 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-199 984
I ny räkning balanseras	1 188 632
	<u>1 128 648</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-82 125
Dispositioner	59 984
Årets resultat efter dispositioner	-22 141

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	723 428
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	721 342	713 327
Övriga rörelseintäkter		0	3 320
Summa rörelseintäkter		721 342	716 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-457 413	-401 503
Periodiskt underhåll	5	-199 984	-92 424
Övriga externa kostnader		-97 954	-60 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 000	-51 000
Summa rörelsekostnader		-806 351	-605 375
Rörelseresultat		-85 009	111 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	39 418	32 073
Räntekostnader		-36 534	-23 661
Summa finansiella poster		2 884	8 412
Resultat efter finansiella poster		-82 125	119 684
Årets resultat		-82 125	119 684
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-82 125	119 684
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		199 984	92 424
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-140 000	-140 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-22 141	72 108

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 621 841	3 672 841
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 621 841	3 672 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 300	1 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 300	1 300
Summa anläggningstillgångar		3 623 141	3 674 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	9 267	9 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 666	49 549
Klientmedel i SHB		907 036	1 065 010
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		950 969	1 124 162
Summa omsättningstillgångar		950 969	1 124 162
Summa tillgångar		4 574 110	4 798 303

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		478 000	478 000
Fond för yttre underhåll		783 412	735 836
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 261 412</u>	<u>1 213 836</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 210 773	1 138 665
Årets resultat		-82 125	119 684
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 128 648</u>	<u>1 258 349</u>
Summa eget kapital		2 390 060	2 472 185
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	1 384 532	0
Summa långfristiga skulder		<u>1 384 532</u>	<u>0</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	643 322	2 192 134
Leverantörsskulder		56 808	32 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 388	101 662
Summa kortfristiga skulder		<u>799 518</u>	<u>2 326 118</u>
Summa eget kapital och skulder		4 574 110	4 798 303

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-85 009	111 272
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	51 000	51 000
Erhållen ränta	18 101	13 873
Erhållna utdelningar	21 317	18 200
Erlagd ränta	-36 534	-23 661
	-31 125	170 684
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	15 219	-9 075
Ökning/minskning leverantörsskulder	24 486	14 187
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 274	2 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 306	177 807
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-164 280	-186 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164 280	-186 856
Årets kassaflöde	-157 974	-9 049
Likvida medel vid årets början	1 065 010	1 074 059
Likvida medel vid årets slut	907 036	1 065 010

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, slutavskriven år 2086 104 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

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	712 008	712 008
Övriga hyresintäkter	5 500	0
Övriga intäkter	3 834	1 319
Brutto	721 342	713 327
Summa nettoomsättning	721 342	713 327

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

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	1 942	0
Reparationer, löpande underhåll	70 743	26 109
Elavgifter	15 163	20 388
Uppvärmning	127 663	111 211
Vatten och avlopp	30 233	26 216
Renhållning	0	3 000
Försäkringar	25 172	22 698
Avgift till gemensamhetsanläggning	99 492	99 492
Kabel-TV / Internet	51 604	49 264
Övriga fastighetskostnader	14 211	22 468
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 190	20 657
Summa driftskostnader	457 413	401 503

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byte koppelbeslag	94 650	0
Målning av förråd	20 125	0
Uttag balkonger	28 329	0
Renovering fönster	56 880	0
OVK samt åtgärder	0	78 625
Stamspolning	0	13 799
Summa periodiskt underhåll	199 984	92 424

Not 6 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	17 897	13 656
Övriga ränteintäkter	204	217
Utdelning MBF	18 200	18 200
Återbäring Länsförsäkringar	3 117	0
Summa finansiella intäkter	39 418	32 073

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 340 000	5 340 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 127 159	-2 076 159
Årets avskrivningar	-51 000	-51 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 178 159	-2 127 159
Utgående planenligt värde	3 161 841	3 212 841
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	460 000	460 000
Utgående planenligt värde	460 000	460 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	3 621 841	3 672 841

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 010	813
Skattefordringar	8 257	8 790
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>9 267</u>	<u>9 603</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,11	2025-06-01	627 590
Stadshypotek	2,58	2026-12-01	1 400 264
Summa skulder till kreditinstitut			2 027 854
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-30 856
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-612 466
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 384 532
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 873 574

Not 10 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	5 445 000	5 445 000
Summa ställda säkerheter	5 445 000	5 445 000

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Ove Werngren
Ordförande

Johanna Liljeros

Ingemar Haglund

Hans Dagermark

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHANNA LILJEROS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-10 11:42:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kerstin Johanna Liljeros

Johanna Liljeros

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.78.19.54

INGEMAR HAGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-05 16:13:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGEMAR HAGLUND

Ingemar Haglund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 130.243.94.123

HANS DAGERMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 10:22:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Peter Dagermark

Hans Dagermark

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.56.143

OVE WERNGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-05 16:15:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: OVE WERNGREN

Ove Werngren

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.56.171

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

2025-02-14 07:43:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.119