

BRF RUNAN
Org nr 778000-7022

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 tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Margareta Backhurst	Ordförande	2025
Per Edlund	Vice ordförande/sekreterare	2025
Gertrude Bjorne	Ledamot	2025
Nina Bygg	Ledamot	2026
Robert Gabrielsson	Ledamot	2026

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

På ordinarie föreningsstämma 2023-04-04 togs enhälligt första beslutet om nya stadgar. På ordinarie föreningsstämma 2024-04-02 togs enhälligt andra och slutgiltiga beslutet om ny stadgar. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-04-15. 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 90 000 kr, i fast arvode till styrelsen. Det beslutades även om ett arvode på 650 kr per styrelsemöte för ledamöterna samt ersättning för förlorad arbetstid. Det ger en total kostnad för styrelsearvodet om 114 700 kr avseende 2024.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Bjurhovda 10 i Västerås. Aktuell avgäldsperiod löper t.o.m. 2028-10-01 med en årlig avgäld om 388 520 kr. Enligt tomträttslagstiftningen måste avtal om ändrad tomträttsavfärd träffas ett år före utgången av löpande avgäldsperiod. Tomträttshavare har även möjlighet att friköpa sin tomträtt under avtalsperioden.

Bostadshuset innehåller 68 lägenheter fördelade enligt följande:

4 st 2 rum och kök 70,4-72 m²
4 st 3 rum och kök 83,7-85,3 m²
45 st 4 rum och kök 86,7-88,5 m²
15 st 5 rum och kök 98,5 m²
samt hobbyrum som hyrs ut.

Nybyggnadsår 1969, värdeår 1993. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Inom föreningen finns 16 st garage och 35 st mv-platser. Total boyta 6 059,1 m² samt 280 m² lokalyta.

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Föreningen har även tecknat en bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar. Observera att medlemmen själv, även i fortsättningen, skall teckna egen hemförsäkring.

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 om fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört löpande underhåll. Renovering av tvättstugorna har skett. Byte av motorvärmcentraler i garaget har också skett under räkenskapsåret.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna, parkeringsplatserna och garageplatserna med 3 % fr o m 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	5 499 746	5 398 208	5 328 657	5 262 985
Resultat efter finansiella poster	kr	26 614	-333 697	-327 044	-185 197
Soliditet	%	5	5	6	7
Likviditet	%	235	225	221	233
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	865	848	840	831
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	885	868		
Skuldsättning per kvm	kr	4 508	4 601	4 694	4 787
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 717	4 814	4 911	5 008
Energikostnad per kvm	kr	236	216	209	205
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,5	5,7	5,8	6,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,3	5,5		
Sparande per kvm	kr	231	221	245	245
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97,50	97,44		

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>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	108 451	0	2 764 445	-859 985	-333 697
Reservering till yttre fond			720 000	-720 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-872 728	872 728	
Balansering av föregående års resultat				-333 697	333 697
Årets resultat		—			26 614
Belopp vid årets utgång	108 451	0	2 611 717	-1 040 954	26 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 040 954
Årets resultat	26 614
	-1 014 340

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-576 250
I ny räkning balanseras	-1 938 090
	-1 014 340

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	26 614
Dispositioner	-923 750
Årets resultat efter dispositioner	-897 136

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 535 467
---	-----------

Resultaträkning

Not

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

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

5 499 747

5 398 208

Summa rörelseintäkter**5 499 747****5 398 208****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

4

-3 221 140

-3 262 379

Periodiskt underhåll

5

-576 250

-872 728

Övriga externa kostnader

6

-295 477

-219 507

Arvoden och personalkostnader

7

-148 713

-149 512

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-861 250

-861 250

Summa rörelsekostnader**-5 102 830****-5 365 376****Rörelseresultat****396 917****32 832****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

219 499

177 237

Räntekostnader

-589 802

-543 766

Summa finansiella poster**-370 303****-366 529****Resultat efter finansiella poster****26 614****-333 697****Årets resultat****26 614****-333 697****Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

26 614

-333 697

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

576 250

872 728

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-1 500 000

-720 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll****-897 136****-180 969**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

26 953 499

27 746 249

Inventarier, verktyg och installationer

10

342 500

411 000

Summa materiella anläggningstillgångar

27 295 999

28 157 249

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

7 600

7 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

7 600

7 600

Summa anläggningstillgångar**27 303 599****28 164 849****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

24 047

0

Övriga fordringar

11

16

12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

268 104

232 163

MBF Klientmedel i Handelsbanken

3 873 222

3 534 507

Summa kortfristiga fordringar

4 165 389

3 766 682

Summa omsättningstillgångar**4 165 389****3 766 682****Summa tillgångar****31 468 988****31 931 531**

Balansräkning**Not****2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

108 451

108 451

Fond för yttre underhåll

2 611 717

2 764 445

Summa bundet eget kapital

2 720 168

2 872 896

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 040 954

-859 985

Årets resultat

26 614

-333 697

Summa fritt eget kapital

-1 014 340

-1 193 682

Summa eget kapital**1 705 828****1 679 214****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

3 262 551

11 671 731

Summa långfristiga skulder**3 262 551****11 671 731****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

25 316 180

17 497 000

Leverantörsskulder

329 494

216 961

Skatteskulder

10 351

13 362

Övriga skulder

14

116 861

115 413

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

727 723

737 850

Summa kortfristiga skulder**26 500 609****18 580 586****Summa eget kapital och skulder****31 468 988****31 931 531**

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	396 917	32 832
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	861 250	861 250

Erhållen ränta	98 890	70 837
Erhållna utdelningar	120 609	106 400
Erlagd ränta	-589 802	-543 766

	887 864	527 553
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-59 991	12 948
Ökning/minskning leverantörsskulder	112 533	-39 038
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-11 690	-73 354

Kassaflöde från den löpande verksamheten	928 716	428 109
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-590 000	-587 716
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-590 000	-587 716
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	338 716	-159 607
Likvida medel vid årets början	3 534 507	3 694 114

Likvida medel vid årets slut	3 873 222	3 534 507
-------------------------------------	------------------	------------------

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	90 år	T o m år 2058
Inventarier/installationer	10 år	T o m år 2029

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	5 241 912	5 139 288
Hyror lokaler	18 000	17 900
Hyror parkering	112 824	109 560
Övriga hyresintäkter	480	480
Övriga hyrestillägg	120 600	120 600
Övriga intäkter	24 380	28 890
Brutto	5 518 196	5 416 718
Hyresförluster vakanser lokaler	-11 300	-11 800
Övriga vakanser hyresförluster	-7 150	-6 710
Summa nettoomsättning	<u>5 499 746</u>	<u>5 398 208</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

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	572 786	574 747
Reparationer, löpande underhåll	186 028	394 508
Elavgifter	192 341	224 882
Uppvärmning	893 793	821 628
Vatten och avlopp	407 768	323 090
Renhållning	171 532	152 538
Försäkringar	119 315	103 466
Tomträttsavgäld	388 520	388 520
Kabel-TV / Internet	171 724	168 208
Övriga fastighetskostnader	3 753	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	113 580	110 792
Summa driftskostnader	3 221 140	3 262 379

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Renovering tvättstugor	502 500	0
Byte motorvärmarecentraler	73 750	0
Tvättmaskin	0	94 020
Informationstavlor	0	28 846
Renovering styrelserum	0	154 149
Renovering staket	0	50 625
Brytskydd	0	56 250
Stamspolning	0	66 299
Schaktning, grävning källare	0	422 539
Summa periodiskt underhåll	576 250	872 728

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	14 469	36 990
Kontorsmaterial	0	1 092
Kommunikation	37 561	31 195
Revision	29 250	28 125
Föreningsmöten	5 625	5 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	92 975	89 280
Övriga förvaltningskostnader	26 765	27 075
Konsultarvoden	88 082	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	295 477	219 507

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	114 700	116 850
Sociala kostnader	34 013	32 662
Summa arvoden, personalkostnader	148 713	149 512

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 Handelsbanken	98 185	70 432
Övriga ränteintäkter	705	405
Utdelning MBF	106 400	106 400
Utdelning LF Bergslagen	14 209	0
Summa finansiella intäkter	219 499	177 237

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 366 490	51 366 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 366 490	51 366 490
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 620 241	-22 827 491
Årets avskrivningar	-792 750	-792 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 412 991	-23 620 241
Utgående planenligt värde	<u>26 953 499</u>	<u>27 746 249</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>26 953 499</u>	<u>27 746 249</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 274 000	48 274 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
	<u>59 074 000</u>	<u>59 074 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	58 000 000	58 800 000
Lokaler	274 000	274 000
	<u>58 274 000</u>	<u>59 074 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	694 489	694 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	694 489	694 489
Ingående ackumulerade avskrivningar	-283 489	-214 989
Årets avskrivningar	-68 500	-68 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-351 989	-283 489
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>342 500</u>	<u>411 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	16	12
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>16</u>	<u>12</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,48	2025-04-30	2 833 560
Stadshypotek	3,88	2027-12-01	730 551
Swedbank Hypotek	3,39	2025-12-22	9 000 000
Swedbank Hypotek	3,39	2025-12-22	7 000 000
Swedbank Hypotek	3,35	2033-12-22	2 215 000
Swedbank Hypotek	1,42	2025-08-25	5 892 620
Swedbank Hypotek	3,30	2026-10-23	907 000
Summa skulder till kreditinstitut			28 578 731
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-590 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-24 726 180
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 262 551
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			25 628 731

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<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	51 265 600	51 265 600
Summa ställda säkerheter	51 265 600	51 265 600

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	34 410	35 055
Sociala avgifter	34 013	33 352
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	47 006	47 006
Skulder till MBF	1 432	0
Summa övriga kortfristiga skulder	116 861	115 413

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Margareta Backhurst
Ordförande

Per Edlund

Gertrude Bjorne

Nina Bygg

Robert Gabrielsson

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARGARETA BACKHURST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-24 09:10:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ylva Margareta Backhurst

Margareta Backhurst

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.111.120

PER EDLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-24 10:12:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ANDERS LENNART
EDLUND

Per Edlund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.243.30.2

NINA BYGG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-25 11:08:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nina Alexandra Bygg

Nina Bygg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.33.13

ROBERT GABRIELSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-24 12:34:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT AXEL GABRIELSSON

Robert Gabrielsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 89.37.63.213

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-24 17:32:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GERTRUDE BJORNE

Gertrude Bjorne

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.97.193

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-26 09:20:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.114