

BRF Viksäng nr 2
Org nr 778000-1660

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 2023-03-21 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gustaf Lilja	Ordförande	2026
Camilla Isgren Porsby	Sekreterare	2026
Håkan Ewertz	Ledamot	2025
Sten-Arne Grip	Ledamot	2025
Cindy Le	Ledamot	2025
Kent Matti	Suppleant	2025
Robert Marcinkiewicz	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolgsverket 2023-12-06.
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 70 000 kr i arvode till styrelsen och 47 694 kr i arvode till vicevärd.
I arvode till valberedningen har 2 000 kr per deltagare reserverats.
För delegerat arbete utgår ett arvode med 250 kr per timme.

Föreningen äger fastigheten nr 1 i kv Bataljonen innehållande 73 lägenheter, 33 garage och 3 övriga lokaler fördelade enligt följande:

18 st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1963.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lokal, 8 förråd och 31 garage uthyres, 1 lokal, 4 förråd och 3 garage används av föreningen.

39 carport uthyres och 3 p-platser är gästparkeringar.

Total boyta är 5 770,2 m², lokalyta är 113,5 m² och biyta är 553,5 m²

Under räkenskapsåret har 8 st bostadsrätt överlåtits.

Styrelsen har upprättat en egen underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Avtal har träffats om sandning och snöröjning vid behov. Fastighetsskötseln utförs av medlemmar eller särskild entreprenad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året insatllerat laddplatser och påbörjat en relining av föreningens rör och stammar.

Föreningens årsavgifter höjs med 3 % från den 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 324 001	3 179 380	3 173 690	3 097 093
Resultat efter finansiella poster	kr	414 207	598 952	599 218	169 401
Soliditet	%	37	35	31	26
Likviditet	%	203	552	483	406
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	408	397	385	385
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	518	502		
Skuldsättning per kvm	kr	950	974	998	1 022
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 059	1 086	1 113	1 140
Energikostnad per kvm	kr	191	171	168	153
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,6	2,7	2,9	3,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,0	2,2		
Sparande per kvm	kr	136	110	147	155
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,90			

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	528 390	1 004 095	1 624 640	598 952
Reservering till yttre fond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			598 952	-598 952
Årets resultat				414 207
Belopp vid årets utgång	528 390	1 354 095	1 873 592	414 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 873 592
Årets resultat	414 207

2 287 799

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	741 300
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-146 549
I ny räkning balanseras	1 693 048

2 287 799

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	414 207
Dispositioner	-594 751

Årets resultat efter dispositioner -180 544

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 948 846

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 324 002	3 179 380
Övriga rörelseintäkter		0	198 896
Summa rörelseintäkter		3 324 002	3 378 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 978 840	-2 095 196
Periodiskt underhåll	5	-146 549	0
Övriga externa kostnader	6	-248 236	-203 478
Arvoden och personalkostnader	7	-258 455	-225 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 328	-309 791
Summa rörelsekostnader		-2 948 408	-2 833 921
Rörelseresultat		375 594	544 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	226 327	214 844
Räntekostnader		-187 714	-160 247
Summa finansiella poster		38 613	54 597
Resultat efter finansiella poster		414 207	598 952
Årets resultat		414 207	598 952
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		414 207	598 952
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		146 549	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-741 300	-350 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-180 544	248 952

Balansräkning**Not****2024-12-31****2023-12-31**

1, 2

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

5 569 419

5 787 691

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella
anläggningstillgångar

10

3 269 150

0

Summa materiella anläggningstillgångar

8 838 569

5 787 691

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

9 100

9 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

9 100

9 100

Summa anläggningstillgångar**8 847 669****5 796 791****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

11

56 246

49 558

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

66 752

64 563

Klientmedel i SHB

2 398 458

4 850 699

Summa kortfristiga fordringar

2 521 456

4 964 820

Kassa och bank

Kassa och Bank

7 620

7 664

Summa kassa och bank

7 620

7 664

Summa omsättningstillgångar**2 529 076****4 972 484****Summa tillgångar****11 376 745****10 769 275**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

528 390

528 390

Fond för yttre underhåll

1 354 095

1 004 095

Summa bundet eget kapital

1 882 485

1 532 485

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 873 591

1 624 640

Årets resultat

414 207

598 952

Summa fritt eget kapital

2 287 798

2 223 592

Summa eget kapital**4 170 283****3 756 077****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

3 903 541

4 581 725

Summa långfristiga skulder**3 903 541****4 581 725****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12

2 209 546

1 686 402

Leverantörsskulder

484 305

142 184

Skatteskulder

11 975

8 982

Övriga skulder

14

72 099

68 983

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

524 996

524 922

Summa kortfristiga skulder**3 302 921****2 431 473****Summa eget kapital och skulder****11 376 745****10 769 275**

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 375 593 544 354

Justering för poster som inte ingår i kassaflöde

Avskrivningar 316 328 309 791

Erhållen ränta 98 927 87 444

Erhållna utdelningar 127 400 127 400

Erlagd ränta -187 714 -160 247

730 534 908 742

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -8 877 113

Ökning/minskning leverantörsskulder 342 121 24 925

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 6 182 9 464

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 069 960 943 244

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -3 367 206 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 367 206 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -155 040 -155 040

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -155 040 -155 040

Årets kassaflöde -2 452 286 788 204

Likvida medel vid årets början 4 858 362 4 070 158

Likvida medel vid årets slut 2 406 076 4 858 362

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 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 1,47 %. 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 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 356 932	2 288 148
Hyror lokaler	51 161	37 932
Hyror parkering	234 930	230 880
Uppvärmningsavgifter	439 648	441 672
Elavgifter	217 044	168 882
Övriga hyresintäkter	9 893	9 893
Övriga hyrestillägg	1 140	960
Övriga intäkter	19 059	1 263
Brutto	<u>3 329 807</u>	<u>3 179 630</u>

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesförluster vakanser lokaler	-3 345	0
Övriga vakanser hyresförluster	-2 460	-250
Summa nettoomsättning	<u>3 324 002</u>	<u>3 179 380</u>

I årsavgiften ingår vatten, kabel.tv och bredbad. .

Årsavgiften för värme debiteras medlemmarna utefter bränsleyta.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter individuell mätning och debitering.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra untäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbevov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	206 266	232 812
Reparationer, löpande underhåll	115 626	329 712
Elavgifter	329 003	346 878
Uppvärmning	718 340	614 075
Vatten och avlopp	180 413	141 031
Renhållning	87 361	109 783
Försäkringar	71 233	65 555
Kabel-TV / Internet	132 619	120 363
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 980	134 987
Summa driftskostnader	<u>1 978 841</u>	<u>2 095 196</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nytt låssystem	146 549	0
Summa periodiskt underhåll	<u>146 549</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	1 543	229
Förbrukningsinventarier	11 898	6 773
Kontorsmaterial	3 290	0
Kommunikation	13 065	10 596
Revision	30 550	29 375
Föreningsmöten	16 406	12 842
Ekonomisk och administrativ förvaltning	122 525	117 660
Övriga förvaltningskostnader	43 064	25 253
Övriga externa tjänster	5 145	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	248 236	203 478

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	117 694	110 880
Arvode övrigt	98 497	77 750
Sociala kostnader	42 264	36 826
Summa arvoden, personalkostnader	258 455	225 456

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	98 711	87 249
Övriga ränteintäkter	216	195
Utdelning MBF	127 400	127 400
Summa finansiella intäkter	226 327	214 844

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 803 726	20 803 726
Inköp/Aktiveringar	98 056	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 901 782	20 803 726
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 332 735	-15 022 944
Årets avskrivningar	-316 328	-309 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 649 063	-15 332 735
Utgående planenligt värde	<u>5 252 719</u>	<u>5 470 991</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	316 700	316 700
Utgående planenligt värde	316 700	316 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>5 569 419</u>	<u>5 787 691</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 891 000	33 891 000
Taxeringsvärde mark	12 408 000	12 408 000
	<u>46 299 000</u>	<u>46 299 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 400 000	44 400 000
Lokaler	1 899 000	1 899 000
	<u>46 299 000</u>	<u>46 299 000</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, relining	3 269 150	0
Utgående anskaffningsvärden	3 269 150	0
Redovisat värde	<u>3 269 150</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	5 426	5 273
Övriga fordringar	50 820	44 285
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>56 246</u>	<u>49 558</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,39	2026-10-30	910 200
Stadshypotek	4,17	2028-07-30	696 928
Stadshypotek	4,51	2028-03-01	899 365
Stadshypotek	3,23	2027-06-01	1 521 292
Stadshypotek	3,56	2025-07-30	1 539 942
Stadshypotek	3,83	2025-12-01	545 360

Summa skulder till kreditinstitut	6 113 087
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-155 040
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-2 054 506
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 903 541
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	5 337 887

Not 13 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	12 100 000	12 100 000
Summa ställda säkerheter	<u>12 100 000</u>	<u>12 100 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	-1 000	0
Personalens källskatt	40 819	34 576
Sociala avgifter	32 280	28 964
Skulder till MBF	0	5 444
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>72 099</u>	<u>68 984</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Gustaf Lilja
Ordförande

Camilla Isgren Porsby

Håkan Ewertz

Sten-Arne Grip

Cindy Le

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

Enst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

GUSTAF LILJA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-25 09:22:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Gustaf Emanuel Lilja

Gustaf Lilja

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.244.108

CINDY LE SULJKIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-18 05:00:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Cindy Le Suljkic

Cindy Le Suljkic

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 158.174.186.222

CAMILLA ISGREN PORSBY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-25 06:28:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA ISGREN PORSBY

Camilla Isgren Porsby

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.148.50.202

STEN-ARNE GRIP Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-17 12:08:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEN ARNE GRIP

Sten-Arne Grip

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.189.140.248

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ernst Håkan Ewertz

Håkan Ewertz

2025-02-21 08:37:12 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.254.41.223

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

2025-02-25 13:04:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.97