

BRF Vreten
Org nr 778000-1702

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 2024-03-04 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anders Karsö	Ordförande	2025
Sofia Rollne	Sekreterare	2025
Ingvar G Wahlström	Ledamot	2026
Lotta Hydén	Ledamot	2026

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-37.
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 samt 200 kr per möte i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Vreten 1 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 36 lägenheter, ett kontor och en förrådslokal fördelade enligt följande:

10 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Kontoret och förråd hyrs ut.
Nybyggnadsåret är 1942 och värdeåret efter renoveringar är 1972.
Total yta är 1 835,0 m², varav bostäder 1 800 m² och lokaler 35 m².
Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat vattenskada, inbrott, styrelseansvar samt ohyresbekämpning.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat ett avtal med Tholins Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel och trappstädning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Onder året har föreningen inte haft några större underhållskostnader.

Föreningens årsavgifter höjs med 5,0 % från den 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 561 850	1 493 700	1 442 365	1 401 239
Resultat efter finansiella poster	kr	152 594	204 201	28 170	-26 718
Soliditet	%	38	35	31	29
Likviditet	%	167	202	204	233
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	737	697	671	645
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	737	697		
Skuldsättning per kvm	kr	2 300	2 581	2 801	2 998
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 389	2 682	2 910	3 114
Energikostnad per kvm	kr	249	229	235	234
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,2	3,8	4,3	4,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,2	3,8		
Sparande per kvm	kr	177	205	164	138
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,88			

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>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	139 865	567 463	1 000 516	740 491	204 201
Reservering till yttre fond			60 000	-60 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				204 201	-204 201
Årets resultat					152 594
Belopp vid årets utgång	139 865	567 463	1 060 516	884 692	152 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	884 692
Årets resultat	152 594
	1 037 286

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	378 000
I ny räkning balanseras	659 286
	1 037 286

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	152 594
Dispositioner	-378 000
Årets resultat efter dispositioner	-225 406

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 438 516
---	-----------

Resultaträkning

Not

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

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 561 850

1 493 700

Summa rörelseintäkter**1 561 850****1 493 700****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

4

-941 710

-832 437

Övriga externa kostnader

5

-111 906

-98 240

Arvoden och personalkostnader

6

-88 327

-84 641

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-178 524

-178 524

Summa rörelsekostnader**-1 320 467****-1 193 842****Rörelseresultat****241 383****299 858****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

80 828

70 931

Räntekostnader

-169 617

-166 588

Summa finansiella poster**-88 789****-95 657****Resultat efter finansiella poster****152 594****204 201****Årets resultat****152 594****204 201****Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

152 594

204 201

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-378 000

-60 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll****-225 406****144 201**

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

6 174 607

6 353 131

Summa materiella anläggningstillgångar

6 174 607

6 353 131

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 700

3 700

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 700

3 700

Summa anläggningstillgångar**6 178 307****6 356 831****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

9

0

-130 111

Övriga fordringar

863

839

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

64 285

62 331

Klientmedel i SHB

1 177 209

1 374 720

Summa kortfristiga fordringar

1 242 357

1 307 779

Summa omsättningstillgångar**1 242 357****1 307 779****Summa tillgångar****7 420 664****7 664 610**

BRF Vreten 778000-1702			7(14)
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		707 328	707 328
Fond för yttre underhåll		1 060 516	1 000 516
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 767 844</u>	<u>1 707 844</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		884 692	740 491
Årets resultat		152 594	204 201
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 037 286</u>	<u>944 692</u>
Summa eget kapital		2 805 130	2 652 536
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	1 055 077	1 221 104
Summa långfristiga skulder		<u>1 055 077</u>	<u>1 221 104</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 245 610	3 605 745
Leverantörsskulder		82 110	61 742
Skatteskulder		5 575	7 412
Övriga skulder	12	0	1 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 162	114 760
Summa kortfristiga skulder		<u>3 560 457</u>	<u>3 790 970</u>
Summa eget kapital och skulder		7 420 664	7 664 610

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	241 383	299 858
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	178 524	178 524

Erhållen ränta	23 681	19 131
Erhållna utdelningar	57 147	51 800
Erlagd ränta	-169 617	-166 588

331 118 **382 725**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-132 089	124 587
Ökning/minskning leverantörsskulder	20 368	6 184
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	109 254	-120 073

Kassaflöde från den löpande verksamheten **328 651** **393 423**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-526 162	-411 524
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-526 162** **-411 524**

Årets kassaflöde **-197 511** **-18 101**

Likvida medel vid årets början **1 374 720** **1 392 821**

Likvida medel vid årets slut **1 177 209** **1 374 720**

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:

Ombyggnad, slutavskriven år 2057 60 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	1 325 700	1 255 380
Hyror lokaler	8 412	8 412
Hyror parkering	76 700	77 400
Uppvärmningsavgifter	169 884	169 884
Övriga hyresintäkter	6 324	6 324
Övriga intäkter	10 540	9 710
Brutto	1 597 560	1 527 110
Övriga vakanser hyresförluster	-21 250	-18 950
Övriga hyresnedsättningar	-14 460	-14 460
Summa nettoomsättning	1 561 850	1 493 700

I årsavgiften ingår vatten, kabel-tv och bredband.

Uppvärmningsavgiften debiteras efter bränsleyta.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	146 372	129 438
Reparationer, löpande underhåll	88 193	46 240
Elavgifter	46 340	56 800
Uppvärmning	342 386	306 672
Vatten och avlopp	77 074	64 812

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Renhållning	61 733	60 094
Försäkringar	43 275	38 933
Kabel-TV / Internet	72 888	68 448
Övriga fastighetskostnader	2 450	1 476
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	61 000	59 524
Summa driftskostnader	941 711	832 437

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kontorsmaterial	1 199	0
Revision	26 875	22 500
Föreningsmöten	6 500	5 825
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 650	56 320
Övriga förvaltningskostnader	13 582	12 995
Konsultarvoden	4 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	111 906	98 240

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	67 100	64 200
Sociala kostnader	19 827	19 041
Kostnadsersättning	1 400	1 400
Summa arvoden, personalkostnader	88 327	84 641

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	23 649	19 088
Övriga ränteintäkter	32	43
Återbäring Länsförsäkringar	5 347	0
Utdelning MBF	51 800	51 800
Summa finansiella intäkter	80 828	70 931

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 126 312	10 126 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 126 312	10 126 312
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 056 482	-3 877 958
Årets avskrivningar	-178 524	-178 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 235 006	-4 056 482
Utgående planenligt värde	<u>5 891 306</u>	<u>6 069 830</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	283 300	283 300
Utgående planenligt värde	283 300	283 300
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 174 606</u>	<u>6 353 130</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 306 000	18 306 000
Taxeringsvärde mark	8 526 000	8 526 000
	<u>26 832 000</u>	<u>26 832 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	232 000	232 000
	<u>26 832 000</u>	<u>26 832 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	863	839
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>863</u>	<u>839</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>
Swedbank Hypotek	3,79	2025-03-28	3 171 574
Swedbank Hypotek	2,30	2028-09-25	1 129 113

Summa skulder till kreditinstitut	4 300 687
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-427 208
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-2 818 402
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 055 077
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	2 164 647

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	11 832 500	11 832 500
Summa ställda säkerheter	11 832 500	11 832 500

Not 12

Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 312
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 312</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Anders Karsö
Ordförande

Sofia Rollne

Ingvar G Wahlström

Lotta Hydén

Vår revisionsberättelse har lämnat den dag som framgår av vår elektroniska signatir

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANDERS KARSÖ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-29 09:30:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS KARSÖ

Anders Karsö

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.9.249

SOFIA ROLLNE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-29 09:15:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOFIA ROLLNE

Sofia Rollne

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.99.39

INGVAR G WAHLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-29 09:39:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGVAR GUSTAF VILHELM
WAHLSTRÖM

Ingvar G Wahlström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.175.121.181

LOTTA HYDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-01-29 19:10:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lotta Hydén

Lotta Hydén

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 85.226.151.221

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

2025-02-03 09:41:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.86