

Bostadsrättsföreningen Skansen
Org nr 778000-1470

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 styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Erika Svanholm	Ordförande	2026
Jonas Abrahamsson	Vice ordförande	2025
Anna Beckwith	Sekreterare	2026
Gabriel Bratterud	Ledamot	2026

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes EY AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Skansen 3, Västerås kommun med adress Spantgatan 7. Bostadshuset innehåller 27 lägenheter. Nybyggnadsår 1944, värdeår 1974. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 15 p-platser som hyrs ut.

Total boyta 1 239 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Kollektiv

Bostadsrättsförsäkring ingår ej. Var medlem täcknar eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

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

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

Styrelsen har tecknat avtal med HSB om lokalvård.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2 191 790. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 21 861 005 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % fr.o.m. 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 298 650	1 215 377	1 106 129	1 057 592
Resultat efter finansiella poster	kr	-112 054	32 459	16 677	87 228
Soliditet	%	7	8	8	9
Likviditet	%	294	288	240	336
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	890	827	741	704
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	999	935		
Skuldsättning per kvm	kr	5 093	5 150	5 204	4 608
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 093	5 150	5 204	4 608
Energikostnad per kvm	kr	290	269	266	239
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,7	6,2	7,0	6,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,1	5,5		
Sparande per kvm	kr	212	272	184	222
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,28	93,06		

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 ett uthålligt kassaflöde 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 begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Inför 2025 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

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	50 300	0	749 953	-226 089	32 459
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-122 525	122 525	
Balansering av föregående års resultat				32 459	-32 459
Årets resultat					-112 054
Belopp vid årets utgång	50 300	0	827 428	-271 105	-112 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-271 105
Årets resultat	-112 054
	-383 159

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	258 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-162 650
I ny räkning balanseras	-478 509
	-383 159

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-112 054
Dispositioner	-95 350

Årets resultat efter dispositioner	-207 404
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	922 778
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 298 650	1 215 377
Övriga rörelseintäkter		0	29 638
Summa rörelseintäkter		1 298 650	1 245 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-779 152	-635 037
Periodiskt underhåll	5	-162 650	-122 525
Övriga externa kostnader	6	-136 378	-135 944
Arvoden och personalkostnader	7	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 717	-211 718
Summa rörelsekostnader		-1 329 323	-1 144 650
Rörelseresultat		-30 673	100 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	57 388	47 736
Räntekostnader		-138 769	-115 642
Summa finansiella poster		-81 381	-67 906
Resultat efter finansiella poster		-112 054	32 459
Årets resultat		-112 054	32 459
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-112 054	32 459
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		162 650	122 525
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-258 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-207 404	-45 016

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	6 098 764	6 309 794
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	687
Summa materiella anläggningstillgångar		6 098 764	6 310 481
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		2 700	2 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 700	2 700
Summa anläggningstillgångar		6 101 464	6 313 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 514	0
Övriga fordringar	11	1 526	1 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 093	63 246
Klientmedel i SHB		900 362	864 065
Summa kortfristiga fordringar		963 495	928 794
Summa omsättningstillgångar		963 495	928 794
Summa tillgångar		7 064 959	7 241 975

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

50 300

50 300

Fond för yttre underhåll

827 428

749 953

Summa bundet eget kapital

877 728

800 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-271 105

-226 089

Årets resultat

-112 054

32 459

Summa fritt eget kapital

-383 159

-193 630

Summa eget kapital

494 569

606 623

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

3 940 530

5 530 672

Summa långfristiga skulder

3 940 530

5 530 672

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

2 370 142

849 564

Leverantörsskulder

75 618

80 351

Skatteskulder

1 780

6 345

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

182 320

168 420

Summa kortfristiga skulder

2 629 860

1 104 680

Summa eget kapital och skulder

7 064 959

7 241 975

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -30 672 100 365
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 211 717 211 718

Erhållen ränta 14 540 9 936
Erhållna utdelningar 42 848 37 800
Erlagd ränta -138 769 -115 642

99 664 244 177

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 1 595 -2 273
Ökning/minskning leverantörsskulder -4 733 3 810
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 9 335 11 602

Kassaflöde från den löpande verksamheten 105 861 257 316

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -69 564 -67 564

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -69 564 -67 564

Årets kassaflöde 36 297 189 752

Likvida medel vid årets början 864 065 674 313

Likvida medel vid årets slut 900 362 864 065

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, 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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,14 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod på 5 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 efter räkenskapsåret.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 102 908	1 024 065
Hyror parkering	63 000	63 000
Uppvärmningsavgifter	134 496	134 496
Övriga intäkter	9 446	6 066
Brutto	1 309 850	1 227 627
Övriga vakanser hyresförluster	-11 200	-12 250
Summa nettoomsättning	<u>1 298 650</u>	<u>1 215 377</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar..

Årsavgiften för uppvärmning debiteras per area.

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	117 173	104 601
Reparationer, löpande underhåll	142 355	46 093
Elavgifter	51 399	57 848
Uppvärmning	232 348	206 327
Vatten och avlopp	75 110	69 006
Renhållning	41 905	40 162
Försäkringar	40 811	36 755
Kabel-TV / Internet	39 532	37 626
Övriga fastighetskostnader	8 885	6 984
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 634	29 634
Summa driftskostnader	<u>779 152</u>	<u>635 036</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Stamspolning	26 125	0
Mark	123 125	0
Tvättmaskin	13 400	0
Dörr	0	26 900
Mur	0	95 625
Summa periodiskt underhåll	<u>162 650</u>	<u>122 525</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Hyra av maskiner	0	1 934
Övriga hyreskostnader	50 015	53 285
Förbrukningsinventarier	0	346
Porto	0	537
Revision	20 200	20 600
Föreningsmöten	0	2 122
Ekonomisk och administrativ förvaltning	49 590	47 620
Övriga förvaltningskostnader	15 973	8 900
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>136 378</u>	<u>135 944</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 426
Summa arvoden, personalkostnader	39 426	39 426

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	14 494	9 849
Övriga ränteintäkter	46	87
Utdelning (MBF & LF)	42 848	37 800
Summa finansiella intäkter	57 388	47 736

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 866 618	9 866 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 866 618	9 866 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 556 824	-3 345 794
Årets avskrivningar	-211 030	-211 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 767 854	-3 556 824
Utgående planenligt värde	6 098 764	6 309 794
Utgående planenligt värde byggnader och mark	6 098 764	6 309 794
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark	2 478 000	2 478 000
	9 878 000	9 878 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 878 000	9 878 000
	9 878 000	9 878 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 939	75 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 939	75 939
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 252	-74 564
Årets avskrivningar	-687	-688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 939	-75 252
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>687</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 526	1 483
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 526</u>	<u>1 483</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>
SHYP	4,02	2027-06-01	1 564 650 kr
SHYP	1,23	2025-06-01	1 546 774 kr
SHYP	1,15	2026-06-01	2 419 248 kr
SHYP	3,95	90-dagar	780 000 kr
Summa skulder till kreditinstitut			6 310 672
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-67 564
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 302 578
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 940 530
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 972 852

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	7 238 000	7 238 000
Summa ställda säkerheter	7 238 000	7 238 000
Eventualförpliktelser		
<i>Övriga ansvarsförbindelser</i>		
Inga		

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jonas Abrahamsson

Anna Beckwith

Gabriel Bratterud

Erika Svanholm
Ordförande

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

ERIKA SVANHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-14 08:11:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIKA SVANHOLM

Erika Svanholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.144.173.189

ANNA BECKWITH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-16 17:20:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA BECKWITH

Anna Beckwith

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.113.168

GABRIEL BRATTERUD LUNDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-14 12:51:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gabriel Bratterud Lundberg

Gabriel Bratterud Lundberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.112.89.222

JONAS ABRAHAMSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 15:04:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS ABRAHAMSSON

Jonas Abrahamsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.166.91

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-17 14:00:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.119