

BRF Rönnberga nr 2
Org nr 778000-1397

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 vid ordinarie föreningsstämma 2024-03-13 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jarmo Hihnavaara	Ordförande	2026
Anette Lennqvist	Ledamot	2025
Mia Wengelin	Ledamot	2026
Jörgen Hansen	Ledamot	2026
Thomas Vestin	Ledamot	2026
Jarmo Rahkoli	Suppleant	2025

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-09.
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 Kajsa Aminder Pers och Anton Lundberg Sjöberg.

Föreningsstämman reserverade 60 000 kr i arvode till styrelsen samt 28 000 kr för övriga ekonomiska ersättningar.
För ersättning till valberedningen reserveras 2 000 kr per person.

Föreningen äger fastigheten Klockartorpet nr 4 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 61 lägenheter, 4 kontor samt 30 garage fördelade enligt följande:

1 st 2 rum och kök
48 st 3 rum och kök
12 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1963.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 3 kontor samt 29 garage hyrs ut. Ett garage och ett kontor nyttjas av föreningen.
Total yta är 6 058 m², varav bostäder 5 208 m², lokalyta 233,50 m², och garage 616,0 m². Föreningen har också 18 motorvärmplatser.

Under räkenskapsåret har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.
Avsättningen till föreningens underhållsfond grundar sig på en schablon med ett underhållsbehov på 150 kr per kvm. Denna avsättning överstiger stadgarnas minimumavsättning.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Brandförsäkring ingår i en fastighetsförsäkring som bland annat också innefattar vattenskada, inbrott och ansvarighet. Skadedyrsavtal ingår också i fastighetsförsäkringen.

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 Jonas Warpman AB om fastighetsskötseln.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört en OVK-besiktning och kompletterat belysning.

Föreningens årsavgifter höjs med 7,0 % från den 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	kr	3 318 586	3 234 226	3 060 996	3 055 994
Resultat efter finansiella poster	kr	143 377	303 746	217 973	524 739
Soliditet	%	37	36	34	29
Likviditet	%	368	339	286	359
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	409	389	389	389
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	572	551		
Skuldsättning per kvm	kr	1 020	1 048	1 076	1 307
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 147	1 178	1 210	1 469
Energikostnad per kvm	kr	179	155	144	148
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,8	3,0	3,1	3,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,0	2,1		
Sparande per kvm	kr	117	163	160	189
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,85			

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	294 925	556 000	942 123	1 891 761	303 746
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-279 614	279 614	
Balansering av föregående års resultat				303 746	-303 746
Årets resultat					143 377
Belopp vid årets utgång	294 925	556 000	962 509	2 175 121	143 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 175 121
Årets resultat	143 377
	2 318 498

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	380 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-128 450
I ny räkning balanseras	2 066 748
	2 318 498

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	143 377
Dispositioner	-251 750
Årets resultat efter dispositioner	-108 373

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 214 259
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Nettoomsättning	3	3 318 586	3 234 226
Övriga rörelseintäkter		0	32 161
Summa rörelseintäkter		3 318 586	3 266 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 330 243	-2 002 435
Periodiskt underhåll	5	-128 450	-279 614
Övriga externa kostnader	6	-172 876	-155 586
Arvoden och personalkostnader	7	-79 368	-71 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 685	-434 685
Summa rörelsekostnader		-3 145 622	-2 943 403
Rörelseresultat		172 964	322 984
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	191 780	154 669
Räntekostnader		-221 367	-173 907
Summa finansiella poster		-29 587	-19 238
Resultat efter finansiella poster		143 377	303 746
Årets resultat		143 377	303 746
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		143 377	303 746
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		128 450	279 614
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-380 200	-300 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-108 373	283 360

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 559 922	7 994 607
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 559 922	7 994 607
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		7 900	7 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		7 900	7 900
Summa anläggningstillgångar		7 567 822	8 002 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	25 670	25 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 471	113 898
Klientmedel i SHB		3 388 613	2 929 354
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 534 754	3 068 409
Summa omsättningstillgångar		3 534 754	3 068 409
Summa tillgångar		11 102 576	11 070 916

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

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

Insatser

294 925

294 925

Upplåtelseavgifter

556 000

556 000

Fond för yttre underhåll

962 509

942 123

*Summa bundet eget kapital*1 813 4341 793 048*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 175 121

1 891 761

Årets resultat

143 377

303 746

*Summa fritt eget kapital*2 318 4982 195 507**Summa eget kapital****4 131 932****3 988 555****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 151 1523 644 088**Summa långfristiga skulder****2 151 152****3 644 088****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11

4 027 144

2 703 612

Leverantörsskulder

220 865

213 307

Skatteskulder

12 886

11 740

Övriga skulder

13

1 432

42 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

557 165

467 548

Summa kortfristiga skulder4 819 4923 438 273**Summa eget kapital och skulder****11 102 576****11 070 916**

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	172 964	322 984
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	434 685	434 685
Erhållen ränta	70 789	44 069
Erhållna utdelningar	120 991	110 600
Erlagd ränta	-221 367	-173 907
	578 062	738 431
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-7 086	-3 767
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 558	31 263
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	50 128	15 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	628 662	781 150
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-169 404	-169 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 404	-169 404
Årets kassaflöde	459 258	611 746
Likvida medel vid årets början	2 929 354	2 317 608
Likvida medel vid årets slut	3 388 612	2 929 354

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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,42 %. 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 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 174 184	2 096 700
Årsavgifter lokaler	30 000	0
Hyror lokaler	84 432	109 968
Hyror parkering	148 656	148 656
Uppvärmningsavgifter	731 256	731 256
Övriga hyresintäkter	22 700	22 800
Kabel-TV avgifter	190 800	190 800
Övriga hyrestillägg	2 604	2 604
Övrig intäkter	11 962	1 600
Brutto	3 396 594	3 304 384
Hyresförluster vakanser lokaler	-30 000	-30 000
Hyresförluster vakanser parkering	-5 808	-5 808
Övriga vakanser hyresförluster	-15 800	-14 550

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyresnedsättningar	-26 400	-19 800
Summa nettoomsättning	<u>3 318 586</u>	<u>3 234 226</u>

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

I årsavgiften ingår vatten.

Årsavgiften för värme debiteras utefter boyta.

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	299 130	315 846
Reparationer, löpande underhåll	269 851	134 709
Elavgifter	111 836	104 163
Uppvärmning	811 330	702 205
Vatten och avlopp	160 897	130 289
Renhållning	133 756	119 784
Försäkringar	80 791	75 662
Kabel-TV / Internet	299 576	281 560
Övriga fastighetskostnader	37 526	15 168
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	125 550	123 049
Summa driftskostnader	<u>2 330 243</u>	<u>2 002 435</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK-besiktning, rengöring	75 950	0
Komplettering belysning	52 500	0
Elarbeten	0	150 689
Armaturer	0	85 668
Åtgärder skyddrum	0	43 257
Summa periodiskt underhåll	<u>128 450</u>	<u>279 614</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	871
Kommunikation	4 296	2 682
Revision	29 250	28 125
Föreningsmöten	2 613	7 210
Ekonomisk och administrativ förvaltning	110 180	108 096
Övriga förvaltningskostnader	25 788	7 853
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	172 877	155 587

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	60 000	60 000
Arvode övrigt, valberedningen	0	2 000
Sociala kostnader	19 368	9 083
Summa arvoden, personalkostnader	79 368	71 083

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	70 161	43 398
Övriga ränteintäkter	628	671
Utdelning MBF	110 600	110 600
Återbäring Länsförsäkringar	10 391	0
Summa finansiella intäkter	191 780	154 669

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 139 480	18 139 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 139 480	18 139 480
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 361 973	-9 927 288
Årets avskrivningar	-434 685	-434 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 796 658	-10 361 973
Utgående planenligt värde	<u>7 342 822</u>	<u>7 777 507</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	217 100	217 100
Utgående planenligt värde	217 100	217 100
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 559 922</u>	<u>7 994 607</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 237 000	30 237 000
Taxeringsvärde mark	11 775 000	11 775 000
	<u>42 012 000</u>	<u>42 012 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Lokaler	<u>2 612 000</u>	<u>2 612 000</u>
	42 012 000	42 012 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	25 670	25 157
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>25 670</u>	<u>25 157</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,07	2026-09-01	1 037 232
Stadshypotek	4,31	2025-04-30	2 640 044
Stadshypotek	3,65	2025-03-03	1 330 880
Stadshypotek	3,68	2029-06-01	1 170 140
Summa skulder till kreditinstitut			6 178 296
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-169 404
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 857 740
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 151 152
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 331 276

Not 12 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	14 941 000	14 941 000
Summa ställda säkerheter	14 941 000	14 941 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	0	18 600
Sociala avgifter	0	14 814
Skulder till MBF	1 432	8 652
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 432</u>	<u>42 066</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Jarmo Hihnavaara
Ordförande

Mia Wengelin

Anette Lennqvist

Jörgen Hansen

Thomas Vestin

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

Enst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

JARMO HIHNAVAARA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-05 11:33:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jarmo Miikkael Hihnavaara

Jarmo Hihnavaara

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.78.27.246

MIA WENGELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-05 11:07:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIA WENGELIN

Mia Wengelin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.107.52

ANETTE LENNQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 15:28:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANETTE LENNQVIST

Anette Lennqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.187.174.151

THOMAS WESTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 09:52:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN THOMAS VESTIN

Thomas Westin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.105.60

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-13 11:27:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jörgen Hansen

Jörgen Hansen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.110.131

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-17 14:11:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.119