

Bostadsrättsföreningen Åsgården
Org nr 778000-1769

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		
Harriet Pettersson	Ordförande	2026
Therese Strindberg	Vice ordförande	2026
Erika Linder	Sekreterare	2025
Johannes Westermarck Hester	Ledamot	2025
Märta Eklund-Svedlin	Ledamot	2025
Viktor Nordahl	Suppleant	2025
Birgitta Prytz	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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 36 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Nelly Hoflin och Alex Hoflin.

Föreningen äger fastigheterna Ida 11, 28 och 29 i Västerås, Västerås kommun. Fastigheterna omfattar 38 lägenheter och 2 lokaler. Nybyggnadsår 1944, värdeår 1944. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total lägenhetsyta: 2 434,5 m², lokalyta: 95 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen som innefattar bl.a. sanerings- och ohyresbekämpningsavtal. 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 Tholin Fastighetsservice AB om lokalvård och fastighetsskötsel.

Föreningen har en ny underhållsplan som löper fr.o.m. 2025 t.o.m. år 2073.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja uppvärmningsavgiften med 10 % från och med 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 685 013	1 639 708	1 580 774	1 578 966
Resultat efter finansiella poster	kr	-337 079	-199 700	-242 334	-143 909
Soliditet	%	7	11	12	13
Likviditet	%	448	418	436	514
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	485	485	465	465
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	645	630		
Skuldsättning per kvm	kr	2 931	2 957	3 152	3 483
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 972	2 999	3 196	3 532
Energikostnad per kvm	kr	245	228	209	204
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,1	6,2	6,9	7,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,6	4,8		
Sparande per kvm	kr	127	188	182	194
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,50	95,29		

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 behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningens skuldsättning är på en låg nivå. Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre</u>		<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
		<u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Ingående balans	103 840	717 650	2 179 768	-1 856 462	-199 700
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-16 000	16 000	
Balansering av föregående års resultat				-199 700	199 700
Årets resultat					-337 079
Belopp vid årets utgång	103 840	717 650	2 413 768	-2 290 162	-337 079

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 290 162
Årets resultat	-337 079

-2 627 241

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll

60 495

I ny räkning balanseras

-2 687 736

-2 627 241

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning

-337 079

Dispositioner

-60 495

Årets resultat efter dispositioner

-397 574

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

2 474 263

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 685 013	1 639 708
Övriga rörelseintäkter		0	9 157
Summa rörelseintäkter		1 685 013	1 648 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 109 928	-978 772
Periodiskt underhåll	5	0	-16 000
Övriga externa kostnader	6	-153 763	-126 372
Arvoden och personalkostnader	7	-45 952	-45 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-657 643	-659 501
Summa rörelsekostnader		-1 967 286	-1 826 566
Rörelseresultat		-282 273	-177 701
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	97 824	82 970
Räntekostnader		-152 630	-104 969
Summa finansiella poster		-54 806	-21 999
Resultat efter finansiella poster		-337 079	-199 700
Årets resultat		-337 079	-199 700
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-337 079	-199 700
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	16 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-60 495	-250 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-397 574	-433 700

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 346 537	7 004 180
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 346 537	7 004 180
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 800	3 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 800	3 800
Summa anläggningstillgångar		6 350 337	7 007 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 707	5 608
Övriga fordringar	10	70 980	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 372	77 667
Klientmedel i SHB		1 912 707	1 691 614
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 065 766	1 774 899
Summa omsättningstillgångar		2 065 766	1 774 899
Summa tillgångar		8 416 103	8 782 879

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 840	103 840
Upplåtelseavgifter		717 650	717 650
Fond för yttre underhåll		2 413 768	2 179 768
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 235 258	3 001 258
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 290 162	-1 856 462
Årets resultat		-337 079	-199 700
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 627 241	-2 056 162
Summa eget kapital		608 017	945 096
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 479 650	4 729 688
Summa långfristiga skulder		2 479 650	4 729 688
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 933 394	2 749 740
Leverantörsskulder		135 647	60 150
Skatteskulder		5 942	7 885
Övriga skulder	13	20 750	20 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 703	269 597
Summa kortfristiga skulder		5 328 436	3 108 095
Summa eget kapital och skulder		8 416 103	8 782 879

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -282 273 -177 701
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 657 643 659 501

Erhållen ränta 36 969 29 770
Erhållna utdelningar 60 855 53 200
Erlagd ränta -152 630 -104 969

320 564 459 801
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -69 775 -15 390
Ökning/minskning leverantörsskulder 75 497 9 477
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -38 810 49 992

Kassaflöde från den löpande verksamheten 287 476 503 880

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -66 384 -490 830

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -66 384 -490 830

Årets kassaflöde 221 092 13 050
Likvida medel vid årets början 1 691 614 1 678 565

Likvida medel vid årets slut 1 912 706 1 691 615

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 75 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 4,3 % 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, uträningar 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	1 194 972	1 194 972
Årsavgifter lokaler	15 540	15 540
Hyror parkering	55 200	41 400
Uppvärmningsavgifter	401 772	365 184
Övriga hyresintäkter	7 452	7 452
Övriga intäkter	10 077	14 260
Brutto	1 685 013	1 638 808
Övriga vakanser hyresförluster	0	900
Summa nettoomsättning	<u>1 685 013</u>	<u>1 639 708</u>

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	169 047	142 038
Reparationer, löpande underhåll	72 446	26 465
Elavgifter	47 316	60 505
Uppvärmning	475 417	426 265
Vatten och avlopp	97 864	91 051
Renhållning	87 152	81 036
Försäkringar	68 202	55 741
Kabel-TV / Internet	29 524	28 096
Övriga fastighetskostnader	0	6 174
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 960	61 402
Summa driftskostnader	1 109 928	978 773

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK besiktning och åtgärder	0	16 000
Summa periodiskt underhåll	0	16 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kontorsmaterial	0	222
Kommunikation	12 500	12 500
Revision	27 225	22 500
Föreningsmöten	33 965	7 824
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 215	61 665
Övriga förvaltningskostnader	15 258	21 060
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	153 763	126 371

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	35 998	35 995
Sociala kostnader	9 954	9 926
Summa arvoden, personalkostnader	45 952	45 921

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	36 549	29 586
Övriga ränteintäkter	420	184
Utdelning (MBF & LF)	60 855	53 200
Summa finansiella intäkter	97 824	82 970

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 277 837	15 277 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 277 837	15 277 837
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 493 657	-7 836 014
Årets avskrivningar	-657 643	-657 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 151 300	-8 493 657
Utgående planenligt värde	6 126 537	6 784 180
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	220 000	220 000
Utgående planenligt värde	220 000	220 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	6 346 537	7 004 180
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 102 000	20 102 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
	31 502 000	31 502 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	102 000	102 000
	31 502 000	31 502 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	11	10
Fordringar LF	70 969	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>70 980</u>	<u>10</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,99	2025-09-01	2 221 738
Stadshypotek	3,40	90-dagar	1 148 404
Stadshypotek	2,52	2026-03-30	1 246 950
Stadshypotek	4,35	90-dagar	1 184 952
Stadshypotek	1,26	2026-09-30	1 261 000
Stadshypotek	4,60	90-dagar	350 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 413 044
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-66 384
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 867 010
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 479 650
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			7 081 124

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<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	12 544 000	12 544 000
Summa ställda säkerheter	<u>12 544 000</u>	<u>12 544 000</u>
Ansvarsförbindelser		
<i>Övriga ansvarsförbindelser</i>		
egna poster	0	0
Summa ansvarsförbindelser	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	10 796	10 797
Arbetsgivaravgifter	9 954	9 926
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>20 750</u>	<u>20 723</u>

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Märta Eklund-Svedlin

Erika Linder

Harriet Pettersson
Ordförande

Therese Strindberg

Johannes Westermark Hester

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

HARRIET PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-10 08:57:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HARRIET ANNA INGEGERD
PETTERSSON

Harriet Pettersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.152.64

THERECE STRINDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-12 09:04:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THERECE STRINDBERG

Therece Strindberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.160.133

JOHANNES WESTERMARK HESTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-07 20:03:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eric Johannes Westermarck
Hester

Johannes Westermarck Hester

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.58.182

ERIKA LINDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-05 16:19:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIKA LINDER

Erika Linder

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.152.151

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-06 07:39:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Märta Florentina A Ä Eklund
Svedlin

Märta Eklund Svedlin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 91.130.11.4

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-12 09:42:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.121