

Brf Skälby Gård
Org nr 769614-9363

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 till 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 2024-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lars Andersson	Ordförande	2025(Avliden)
Pär Elovsson	Ledamot	2026
Fard Behman	Ledamot	2026
Mattias Rosengren	Ledamot	2025
Jimmy Savander	Ledamot	2026
Adam Larsson	Suppleant	2025
Patrik Larsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman och ett konstituerande för val av ny ordförande i och med Lars Anderssons bortgång. Styrelsen har därefter haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Fard Behman	Ordförande	2026
Pär Elovsson	Ledamot	2026
Mattias Rosengren	Ledamot	2025
Jimmy Savander	Ledamot	2026
Adam Larsson	Suppleant	2025
Patrik Larsson	Suppleant	2025

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-06-13.

Styrelsen har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes den nya styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 57 300 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. 2029.

Föreningen äger fastigheten Triangelnätet 55 i Västerås kommun. Fastigheten är bebyggd med 15 hus med vardera 2 lägenheter. Husen har två våningar. I anslutning till varje huskropp finns separat förrådsbyggnad med carport. Framför carporten finns även en biluppställningsplats. Föreningen har 30 lägenheter upplåtna som bostadsrätt. Total boyta 3263,4 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fr.o.m 2024-01-01 höjt avgifterna för bostadsrätterna med 6%.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört följande:

-Installerat mätare för vattenavläsning vilket innebär att varje fastighet debiteras direkt av Mälarenergi via IMD.

-Energideklaration har upprättats

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 180 787	2 054 927	1 948 851	1 959 937
Resultat efter finansiella poster	kr	226 949	-89 319	-49 655	435 355
Soliditet	%	56	56	56	54
Likviditet	%	330	282	265	385
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	619	584	556	556
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	619	584		
Skuldsättning per kvm	kr	8 373	8 495	8 618	9 047
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 373	8 495	8 618	9 047
Energikostnad per kvm	kr	19	32	34	30
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,5	14,5	15,5	16,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,5	14,5		
Sparande per kvm	kr	261	197	268	346
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,65	92,55		

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.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2029.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut. Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

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	34 380 000	0	191 369	1 104 219	-89 319
Reservering till yttre fond			140 000	-140 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-129 500	129 500	
Balansering av föregående års resultat				-89 319	89 319
Årets resultat		—			<u>226 949</u>
Belopp vid årets utgång	34 380 000	0	201 869	1 004 400	226 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 004 852
Årets resultat	226 949
	<u>1 231 801</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	629 000
I ny räkning balanseras	602 801
	<u>1 231 801</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	226 949
Dispositioner	-629 000
Årets resultat efter dispositioner	<u>-402 051</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	830 419
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 180 787	2 054 927
Övriga rörelseintäkter		0	4 664
Summa rörelseintäkter		2 180 787	2 059 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-571 860	-659 524
Periodiskt underhåll	5	0	-129 949
Övriga externa kostnader	6	-135 007	-107 975
Arvoden och personalkostnader	7	-71 590	-63 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-623 582	-605 244
Summa rörelsekostnader		-1 402 039	-1 566 406
Rörelseresultat		778 748	493 185
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	105 983	81 408
Räntekostnader		-657 782	-663 912
Summa finansiella poster		-551 799	-582 504
Resultat efter finansiella poster		226 949	-89 319
Årets resultat		226 949	-89 319
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		226 949	-89 319
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	129 949
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-629 000	-140 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-402 051	-99 370

Brf Skälby Gård 769614-9363			6(14)
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	60 900 330	61 340 537
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		60 900 330	61 340 537
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 000	3 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		60 903 330	61 343 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	150	146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 796	28 096
Klientmedel i SHB		2 593 958	2 390 491
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 624 904	2 418 733
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank SBAB		2 390	2 316
<i>Summa kassa och bank</i>		2 390	2 316
Summa omsättningstillgångar		2 627 294	2 421 049
Summa tillgångar		63 530 624	63 764 586

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		34 380 000	34 380 000
Fond för yttre underhåll		201 419	191 369
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>34 581 419</i>	<i>34 571 369</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 004 852	1 104 221
Årets resultat		226 949	-89 319
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 231 801</i>	<i>1 014 902</i>
Summa eget kapital		35 813 220	35 586 271
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	15 185 000	27 320 000
Summa långfristiga skulder		15 185 000	27 320 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	12 135 000	400 000
Leverantörsskulder		28 311	44 630
Skatteskulder		32 622	26 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		336 471	387 624
Summa kortfristiga skulder		12 532 404	858 315
Summa eget kapital och skulder		63 530 624	63 764 586

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	778 748	493 184
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	623 582	605 244

Erhållen ränta	56 704	39 408
Erhållna utdelningar	49 279	42 000
Erlagd ränta	-657 782	-663 912

	850 531	515 924
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 705	-1 481
Ökning/minskning leverantörsskulder	-16 319	19 427
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-44 592	-37 994

Kassaflöde från den löpande verksamheten	786 915	495 876
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-183 375	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183 375	0
---	-----------------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-400 000	-400 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	203 540	95 876
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	2 392 807	2 296 930
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 596 347	2 392 806
-------------------------------------	------------------	------------------

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:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2107)
Vattenmätare	10 år	(t.o.m. år 2034)

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

Inför 2025 har styrelsen beslutat om att låta avgifterna vara oförändrade.
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	2 020 392	1 906 128
Vattenavgifter	92 940	93 210
Kabel-TV avgifter	55 800	42 300
Övriga hyrestillägg*Adm. avg mätdata	8 100	0
Övriga intäkter	3 554	8 789
Brutto	<u>2 180 786</u>	<u>2 050 427</u>
Övriga vakanser hyresförluster	0	4 500
Summa nettoomsättning	<u>2 180 786</u>	<u>2 054 927</u>

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet

Årsavgift för varmvatten debiteras utefter IMD

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

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	88 532	80 885
Reparationer, löpande underhåll	11 797	82 388
Elavgifter	8 698	12 099
Vatten och avlopp	54 713	92 132
Försäkringar	60 266	53 003
Kabel-TV / Internet	58 354	56 282
Övriga fastighetskostnader	3 750	4 125
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	285 750	278 610
Summa driftskostnader	571 860	659 524

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Målning fönster	0	129 950
Summa periodiskt underhåll	0	129 950

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	0	16 312
Kontorsmaterial	985	0
Kommunikation	7 459	4 433
Revision	24 550	20 000
Föreningsmöten	500	500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 695	46 760
Övriga förvaltningskostnader	18 279	19 370
Konsultarvoden*	33 938	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	135 006	107 975

*År 2024 genomfördes energideklaration samt undersökning av en vägg i en lägenhet som visat sig vara bristande.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	57 300	52 500
Sociala kostnader	14 290	8 214
Övriga personalkostnader	0	3 000
Summa arvoden, personalkostnader	<u>71 590</u>	<u>63 714</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	56 568	38 969
Övriga ränteintäkter	136	439
Utdelning MBF/LF	49 279	42 000
Summa finansiella intäkter	<u>105 983</u>	<u>81 408</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300 000	57 300 000
Inköp/Aktiveringar vattenmätare	183 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 483 375	57 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 459 463	-5 854 219
Årets avskrivningar	-623 582	-605 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 083 045	-6 459 463
Utgående planenligt värde	<u>50 400 330</u>	<u>50 840 537</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 500 000	10 500 000
Utgående planenligt värde	10 500 000	10 500 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>60 900 330</u>	<u>61 340 537</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 330 000	35 430 000
Taxeringsvärde mark	19 110 000	11 250 000
	<u>55 440 000</u>	<u>46 680 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	150	146
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>150</u>	<u>146</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>
SBAB	0,83	2025-05-09	12 110 000
SBAB	3,64	2027-11-11	15 210 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 320 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-400 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 735 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			15 185 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			25 320 000

Not 12 Ställda säkerheter

	<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	33 420 000	33 420 000
Summa ställda säkerheter	33 420 000	33 420 000

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Behman Fard
Ordförande

Pär Elovsson
Ledamot

Mattias Rosengren
Ledamot

Jimmy Savander
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PÄR ELOVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 14:00:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pär Gustav Elovsson

Pär Elovsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 178.174.193.21

JIMMY SAVANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 15:55:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jimmy Oskar Savander

Jimmy Savander

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.113.105

ADAM LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-21 11:46:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Adam Sebastian Larsson

Adam Larsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.59.182

MATTIAS ROSENGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 16:40:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Mattias Rosengren

Mattias Rosengren

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 194.5.155.225

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-18 07:51:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Behnam Azmoudeh Fard

Behnam Fard

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.78.28.140

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 14:44:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.81