

HSB Brf Röda Fjäders i Västerås
Org nr 716411-6621

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 2024-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jerker Olsson	Ordförande	2026
Anneth Englund	Vice Ordförande	2026
Daniel Enbom	Ledamot	2025
Peter Norrstrand	Ledamot	2025
Elsey Endermark	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-06. Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västmanlands län.

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

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

Föreningsstämman reserverade 30 800 kr i arvode till styrelsen. Därtill reserverade stämman 5 000 kr i arvode till arbetsgruppen avseende arbetet med relining.

Föreningen äger fastigheten Bjurhovda 19 i Västerås kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus med adresserna knotavägen 2-10. Under 2006 ombildades fastigheten till en bostadsrättsförening. Föreningens 27 bostäder fördelar sig enligt följande: 1 st 1 rum och kök 51 m², 1 st 2 rum och kök 58 m², 2 st 2 rum och kök 66,5 m², 1 st 2 rum och kök 69 m², 1 st 2 rum och kök 70 m², 1 st 2 rum och kök 70,5 m², 9 st 2 rum och kök 78,5 m², 1 st 2 rum och kök 79 m², 1 st 3 rum och kök 90 m², 1 st 3 rum och kök 92 m² samt 8 st 3 rum och kök 93 m². Total boyta 2 163 m².

Nybyggnadsår 1968-1969. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inom föreningen finns 26 parkeringsplatser samt en föreningslokal.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2052. 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 38 780 tkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Folksam och innehåller även gemensamt bostadsrättstillägg.

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

Styrelsen har serviceavtal för hissar med Kone och avtal för TV, bredband och telefoni med Tele2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det som är gjort under räkenskapsåret:

Installerat Porttelefoner för säkerheten för våra boende i föreningen.

Vi har även iordningställt uteplatsen som föreningar har, bland annat tagit bort stora tujor som rötterna hade börjat leta sig in i huskroppen, samt rensat och snyggat till uteplatsen.

Vi har köpt in en stor grill som alla medlemmar kan utnyttja.

Vi har köpt in storbilds tv till lokalen så att alla medlemmar kan följa med på tex årsredovisningen, möten mm.

Styrelsen har även tagit del av utbildningar, som Brandskydd, Elsäkerhet krishantering mm.

Styrelsen kommer även i fortsättningen följa upp vilka utbildningar som är relevant för vår förening.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 086 203	2 076 366	1 815 368	1 820 600
Resultat efter finansiella poster	kr	281 652	214 461	212 673	144 943
Soliditet	%	45	44	43	42
Likviditet	%	441	425	476	433
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	937	937	815	829
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	937	937	815	829
Skuldsättning per kvm	kr	5 808	5 920	6 152	6 257
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 808	5 920	6 152	6 257
Energikostnad per kvm	kr	209	205	200	
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,2	6,3	7,6	
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,2	6,3	7,6	
Sparande per kvm	kr	230	306	198	67
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,54	96,89		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Jämförelseåren; Nyckeltalen för år 2020-2022 är ej justerade enligt vägledning till BFNAR 2023:1.

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>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	7 202 000	2 786 948	106 345	214 461
Reservering till yttre fond		311 000	-311 000	
Anspråktagande av yttre fond		-320 625	320 625	
Balansering av föregående års resultat			214 461	-214 461
Årets resultat				<u>281 652</u>
Belopp vid årets utgång	7 202 000	2 777 323	330 431	281 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	330 431
Årets resultat	281 652
	612 083

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	459 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-132 814
I ny räkning balanseras	285 897
	612 083

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	281 652
Dispositioner	-326 186
Årets resultat efter dispositioner	-44 534

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 103 509
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 086 203	2 076 366
Övriga rörelseintäkter		57 491	15 532
Summa rörelseintäkter		2 143 694	2 091 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 034 974	-935 736
Periodiskt underhåll	5	-132 814	-320 625
Övriga externa kostnader	6	-108 681	-102 721
Arvoden och personalkostnader	7	-44 119	-80 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 283	-141 283
Summa rörelsekostnader		-1 461 871	-1 580 386
Rörelseresultat		681 823	511 512
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	63 525	45 228
Räntekostnader		-463 696	-342 279
Summa finansiella poster		-400 171	-297 051
Resultat efter finansiella poster		281 652	214 461
Årets resultat		281 652	214 461
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		281 652	214 461
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		132 814	320 625
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-459 000	-311 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-44 534	224 086

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	20 665 277	20 806 560
Summa materiella anläggningstillgångar		20 665 277	20 806 560
Summa anläggningstillgångar		20 665 277	20 806 560
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 399	21 086
Övriga fordringar	10	19 791	19 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 364	12 758
Klientmedel i SHB		2 846 248	2 669 567
Summa kortfristiga fordringar		2 928 802	2 722 804
Summa omsättningstillgångar		2 928 802	2 722 804
Summa tillgångar		23 594 079	23 529 364

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		7 202 000	7 202 000
Fond för yttre underhåll		2 777 323	2 786 948
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 979 323	9 988 948
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		330 431	106 345
Årets resultat		281 652	214 461
<i>Summa fritt eget kapital</i>		612 083	320 806
Summa eget kapital		10 591 406	10 309 754
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 504 980	9 505 940
Summa långfristiga skulder		4 504 980	9 505 940
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	8 058 595	3 299 107
Leverantörsskulder		40 063	44 361
Skatteskulder		4 212	5 474
Övriga skulder	13	6 290	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		388 533	364 728
Summa kortfristiga skulder		8 497 693	3 713 670
Summa eget kapital och skulder		23 594 079	23 529 364

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	681 823	511 512
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	141 283	141 283
Erhållen ränta	63 525	45 228
Erlagd ränta	-463 696	-342 279
	422 935	355 744
Ökning/minskning kundfordringar	0	726
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-29 317	1 098
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 298	-9 117
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	28 834	69 032
	418 154	417 483
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-241 472	-501 633
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-241 472	-501 633
Årets kassaflöde	176 682	-84 150
Likvida medel vid årets början	2 669 567	2 753 717
Likvida medel vid årets slut	2 846 248	2 669 567

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 120 år t.o.m. år 2125

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	2 026 752	2 026 752
Hyror parkering	50 440	39 060
Övriga hyresintäkter	0	1 800
Driftskostnadsbidrag	2 920	2 955
Övriga intäkter	10 791	4 812
Återförda reserveringar	0	1 837
Brutto	2 090 903	2 077 216
Övriga vakanser hyresförluster	-4 700	-850
Summa nettoomsättning	2 086 203	2 076 366

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

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	163 818	152 493
Reparationer, löpande underhåll	223 700	156 549
Elavgifter	71 158	76 972
Uppvärmning	325 603	303 213
Vatten och avlopp	56 106	62 740
Renhållning	58 705	55 555
Försäkringar	39 042	32 535
Kabel-TV/Internet	52 832	52 776
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 010	42 903
Summa driftskostnader	1 034 974	935 736

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Passersystem	132 814	0
Byte Undercentral	0	320 625
Summa periodiskt underhåll	132 814	320 625

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av maskiner	1 400	0
Förbrukningsinventarier	1 990	8 699
Kontorsmaterial	2 013	1 514
Kommunikation	1 852	1 963
Porto	0	555
Indrivning	2 512	0
Revision	20 800	19 025
Föreningsmöten	1 809	6 733
Ekonomisk och administrativ förvaltning	44 855	42 500
Övriga förvaltningskostnader	5 259	14 176
Konsultarvoden	7 815	7 556
Övriga externa tjänster	3 626	0
Medlems- och föreningsavgifter	14 750	0
Summa övriga externa kostnader	108 681	102 721

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	30 800	54 126
Arvode övrigt	5 000	8 000
Sociala kostnader	8 319	17 895
Summa arvoden, personalkostnader	<u>44 119</u>	<u>80 021</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	62 850	44 816
Övriga ränteintäkter	675	412
Summa finansiella intäkter	<u>63 525</u>	<u>45 228</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 641 890	16 641 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 641 890	16 641 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 231 030	-2 089 747
Årets avskrivningar	-141 283	-141 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 372 313	-2 231 030
Utgående planenligt värde	<u>14 269 577</u>	<u>14 410 860</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 395 700	6 395 700
Utgående planenligt värde	6 395 700	6 395 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>20 665 277</u>	<u>20 806 560</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	18 800 000	18 800 000
	18 800 000	18 800 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	19 791	19 393
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>19 791</u>	<u>19 393</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>
Swedbank hypotek	4,108	2025-09-28	1 560 250
Swedbank hypotek	1,060	2025-09-25	1 940 750
Stadshypotek	3,720	2027-12-01	1 575 640
Stadshypotek	4,770	2025-09-01	2 990 850
Stadshypotek	4,590	2026-09-01	2 998 700
Stadshypotek	3,800	2025-02-27	1 497 385
Summa skulder till kreditinstitut			12 563 575
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-225 472
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-7 833 123
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 504 980
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			11 436 215

Not 12 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	14 800 000	14 800 000
Summa ställda säkerheter	14 800 000	14 800 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	2 130	0
Sociala avgifter	2 230	0
Skulder till anställda	2 170	0
Skulder till MBF	-240	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>6 290</u>	<u>0</u>

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jerker Olsson
Ordförande

Anneth Englund

Daniel Enbom

Peter Norrstrand

Elsey Endermark

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

JERKER OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-25 12:51:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JERKER OLSSON

Jerker Olsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.54.21

ANETTHE ENGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 08:07:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETH ENGLUND

Anetthe Englund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.52.11

DANIEL ENBOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 06:31:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL ENBOM

Daniel Enbom

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.191.101.40

PETER NORRSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-25 16:48:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER NORRSTRAND

Peter Norrstrand

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.47.241

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-25 16:52:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELSEY ENDERMARK

Elsey Endermark

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.139.147

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-26 12:19:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.118