

**Brf Karin i Västerås**  
**Org nr 778000-3120**

## 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 2024-03-13 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulrika Borgh	Ordförande	2025
Maj-Britt Neverland	Sekreterare	2026
Keti Bodur	Ledamot	2025
Philip Silvano	Ledamot	2026
Anton Fritz	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden, samt konstituerande sammanträde efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2023-09-19.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Marie Larsson och till revisorssuppleant valdes Maria Sjöberg.

Till valberedning valdes Jim Bäckström och Lisa Lindqvist.

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

Föreningsstämman reserverade för styrelsen 18 000 kr i arvode, för revisor 1 200 kr samt för vicevärd 5 000 kr.

Föreningen äger fastigheten Karin 4, Västerås kommun.  
Bostadshuset innehåller 17 lägenheter och 1 lokal.

Nybyggnadsår 1946, värdeår 1986. Fjärrvärme. Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 1 319 m<sup>2</sup>, lokalyta 31 m<sup>2</sup>. Föreningen har varken p-platser eller garage.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som löper t.o.m. år 2073.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Protector Försäkring.

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

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:  
Västerås Service & Anläggning AB om fastighetskötsel och snöröjning.  
Mälarenergi AB om el, uppvärmning och vatten.  
Fibra om bredbandsnät.  
Vafab Miljö om övrig sophämtning.  
Com Hem om Kabel-TV.  
Finlarm AB står som leverantör för telefonabonnemang på porttelefonerna.  
Protect You har hand om nyckel- samt dörrhantering.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En äldre vattenskada upptäckt i lgh 6 som föreningen åtgärdade.
- Omläggning av 1 lån på 2 milj till räntesatsen på 2,62 %.
- Under året har lgh 3, 10, 14 överlåtits.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om höjning av årsavgiften med 5,5 procent fr.o.m. 2025-01-01.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

#### Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	993 050	875 290	816 907	791 955
Resultat efter finansiella poster	kr	251 903	121 712	158 423	78 600
Soliditet	%	40	38	37	35
Likviditet	%	1 492	1 313	1 382	1 158
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	727	638	602	584
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	727	638		
Årsavgift (total) per kvm lägenhet upplåten med bostadsrätt	kr	718	630	594	577
Årsavgift (total) per kvm lokal upplåten med bostadsrätt	kr	1 116	979	923	897
Skuldsättning per kvm	kr	2 963	2 963	2 963	2 963
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 963	2 963	2 963	2 963
Energikostnad per kvm	kr	210	185	175	180
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,1	4,6	4,9	5,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,1	4,6		
Sparande per kvm	kr	262	165	192	140
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98,83	96,87		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning 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.

Uppllysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	24 825	500 000	1 041 009	852 591	121 712
Reservering till yttre fond			160 000	-160 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				121 712	-121 712
Årets resultat					<u>251 903</u>
Belopp vid årets utgång	24 825	500 000	1 201 009	814 303	251 903

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	814 303
Årets resultat	251 903
	<u>1 066 206</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	505 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	561 206
	<u>1 066 206</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	251 903
Dispositioner	-505 000
	<u>-253 097</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 706 009
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	993 050	875 290
Övriga rörelseintäkter		0	13 456
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>993 050</b>	<b>888 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-505 240	-534 420
Övriga externa kostnader	5	-90 283	-66 680
Arvoden och personalkostnader	6	-25 070	-30 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 450	-101 450
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-722 043</b>	<b>-733 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>271 007</b>	<b>155 593</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	90 661	67 239
Räntekostnader		-109 765	-101 120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 104</b>	<b>-33 881</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>251 903</b>	<b>121 712</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>251 903</b>	<b>121 712</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		251 903	121 712
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-505 000	-160 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-253 097</b>	<b>-38 288</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 022 879	4 124 329
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 022 879	4 124 329
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 800	1 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 800	1 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 024 679</b>	<b>4 126 129</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	32	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 089	45 945
Klientmedel i SHB		2 916 050	2 567 114
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 966 171	2 613 076
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 966 171</b>	<b>2 613 076</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 990 850</b>	<b>6 739 205</b>

**Balansräkning**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

524 825

524 825

Fond för yttre underhåll

1 201 009

1 041 009

*Summa bundet eget kapital*

1 725 834

1 565 834

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

814 303

852 591

Årets resultat

251 903

121 712

*Summa fritt eget kapital*

1 066 206

974 303

**Summa eget kapital**

**2 792 040**

**2 540 137**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

4 000 000

2 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**4 000 000**

**2 000 000**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

0

2 000 000

Leverantörsskulder

29 731

30 280

Skatteskulder

2 543

2 453

Övriga skulder

12

11 940

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

154 596

166 335

**Summa kortfristiga skulder**

**198 810**

**2 199 068**

**Summa eget kapital och skulder**

**6 990 850**

**6 739 205**

**Kassaflödesanalys**

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

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster                      271 007                      155 593

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar                      101 450                      101 450

Utdelning                      25 200                      25 200

Erhållen ränta                      65 461                      42 039

Erlagd ränta                      -109 765                      -101 120

**353 353**                      **223 162**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                      -4 159                      -3 478

Ökning/minskning leverantörsskulder                      -549                      4 833

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                      291                      23 299

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      **348 936**                      **247 816**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**                      **0**                      **0**

**Finansieringsverksamheten**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      **0**                      **0**

**Årets kassaflöde**                      **348 936**                      **247 816**

**Likvida medel vid årets början**                      **2 567 114**                      **2 319 299**

**Likvida medel vid årets slut**                      **2 916 050**                      **2 567 114**

## 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	70 år	(t.o.m. år 2073)
Bredband	20 år	(t.o.m. år 2028)
Porttelefoner	20 år	(t.o.m. år 2037)
Kodsystem & skalskydd	10 år	(t.o.m. år 2028)

#### 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

- Dränering av fastigheten under 2025 samt lagning av källartrappan och omläggning av plattor i samband med dräneringen.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	946 896	830 592
Årsavgifter lokaler	34 584	30 336
Övriga intäkter	11 570	14 362
Brutto	993 050	875 290
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>993 050</u></b>	<b><u>875 290</u></b>

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

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

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	50 350	48 110
Reparationer, löpande underhåll	56 805	125 252
Elavgifter	61 593	46 149
Uppvärmning	187 833	169 825
Vatten och avlopp	34 666	33 145
Renhållning	26 107	31 363
Försäkringar	30 746	27 952
Kabel-TV/Internet	23 764	22 774
Övriga fastighetskostnader	3 216	387
Fastighetsavgift/fastighetskatt	30 160	29 463
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>505 240</u></b>	<b><u>534 420</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	10 463
Kommunikation	8 308	9 175
Revision	1 200	1 200
Föreningsmöten	900	1 289
Ekonomisk och administrativ förvaltning	31 555	30 300
Övriga förvaltningskostnader	8 026	10 113
Konsultarvoden	39 375	3 000
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	320	540
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>90 284</u></b>	<b><u>66 680</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	17 325	18 000
Arvode vicevärd	5 000	5 000
Sociala kostnader	2 745	7 603
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>25 070</u></b>	<b><u>30 603</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	65 395	42 029
Övriga ränteintäkter	66	10
Utdelning MBF	25 200	25 200
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>90 661</u></b>	<b><u>67 239</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 662 776	8 662 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 662 776	8 662 776
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 609 447	-4 507 997
Årets avskrivningar	-101 450	-101 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 710 897	-4 609 447
Utgående planenligt värde	<u>3 951 879</u>	<u>4 053 329</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	71 000	71 000
Utgående planenligt värde	71 000	71 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>4 022 879</u></b>	<b><u>4 124 329</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 990 000	14 990 000
Taxeringsvärde mark	6 255 000	6 255 000
	<u>21 245 000</u>	<u>21 245 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 000 000	21 000 000
Lokaler	245 000	245 000
	<u>21 245 000</u>	<u>21 245 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	32	17
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>32</u></b>	<b><u>17</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,14	2026-09-30	2 000 000
Stadshypotek	2,62	2027-09-30	2 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 000 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 000 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			
			4 000 000

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	5 993 000	5 993 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>5 993 000</u></b>	<b><u>5 993 000</u></b>

**Not 12      Övriga skulder**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna sociala avgifter	5 041	0
Personalens källskatt	6 899	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>11 940</u></b>	<b><u>0</u></b>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Ulrika Borgh      Maj-Britt Neverland  
Ordförande      Ledamot

Keti Bodur      Silvano Philip  
Ledamot      Ledamot

Anton Fritz  
Ledamot

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

Marie Larsson  
Revisor

# Deltagare

**ULRIKA BORG** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-02-07 05:30:57 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulrika Sofia Katarina Borg

Ulrika Borg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.187.187.45

**MAJ-BRITT NEVERLAND** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-02-10 06:52:49 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAJ-BRITT CHRISTINA  
NEVERLAND

Maj-Britt Neverland

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 212.85.93.204

**KETI BODUR** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-02-06 15:44:42 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KETI BODUR

Keti Bodur

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 37.250.217.246

**ANTON FRITZ** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-02-10 09:52:57 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anton Fritz

Anton Fritz

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 212.247.178.253

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-02-06 18:13:03 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PHILIP SILVANO

Philip Silvano

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.187.70

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-02-13 09:38:33 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LARSSON

Marie Larsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 155.4.222.115