

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stomnätet i Västerås

769633-3447

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stomnätet i Västerås, 769633-3447 får härmed avge årsredovisning för 2024.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Västerås.

Föreningen

Föreningen bildades i november 2016. I oktober 2017 förvärvade föreningen bolaget Stomnätet Projekt AB, organisationsnummer 559080-6922. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Västerås Stomnätet 20 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 9256 kvm, varav bostadsarea 3910 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 34 st radhus. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Enterprise Construction Sweden AB och JS Bygg och Fastigheter AB. Säljaren av bolaget Stomnätet Projekt AB tog på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köpte således radhusen till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av radhusen tog sin början under vintern 2017/2018 och avslutades under hösten 2018.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 22,9 mkr.
Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2018 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Stomnätets samfällighetsförening ansvarar för allmänna vägar (vinter underhåll och belysning) samt cykel väg, gemensamt sophantering och två stycken lekparkar i området.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman den 19 juni 2024.

Ordförande

Carola Elvin

Ordinarie ledamöter

Johanna Hederström
Charbel Kisso
Rebaz Dimasi
Alaa Monsawi Ibrahim

Revisor

Clas Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen och två i föreningen av ledamöterna.

Förvaltning

Sammanträden

Föreningen har haft 13 ordinarie styrelsemöten under året.

Allmänt om verksamheten; Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stomnätet 20

Byggår: 2018

Taxeringsvärde: 61 098 000 varav byggnadsvärde 42 330 000 kronor

Total boyta: 3910 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förhandling av 2 lån

Byt partner för snöröjning till Västmanlands Fastighetsskötsel AB

Skaffat kollektiv bredband avtal med Bahnhof

Flerårsöversikt

	2024	2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2 762 379	2 322 776	2 447 960	2 098 768
Resultat efter finansiella poster	-578 938	-969 528	-301 363	-217 403
Soliditet, %	56	57	57	57
Balansomslutning	118 768 744	119 216 684	120 100 295	121 294 154
Årsavgift per kvm	636	589	620	531
Årsavgiftens andel i % av totala intäkter	90			
Lån per kvm	13 028	13 028	13 148	13 319
Skuldsättning per kvm total yta	13 028			
Elkostnad per kvm	3	6	4	3
Vattenkostnad per kvm	43	31	-	
Sparande per kvm	-148	59		
Räntekänslighet %	21	22		

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	69 450 000	166 559	-1 288 352	-969 528
Resultat disp enligt stämmobeslut			-969 528	969 528
Fonddispo enl årsstämmobeslut		40 630	-40 630	
Årets resultat				-578 938
Belopp vid årets slut	69 450 000	207 189	-2 298 510	-578 938

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 298 511
Årets resultat	-578 938
Totalt	-2 877 449
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	40 630
Balanseras i ny räkning	-2 918 079
Summa	-2 877 449

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	2 762 379	2 322 902
Övriga rörelseintäkter		2 099	1 628
		<u>2 764 478</u>	<u>2 324 530</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-346 578	-400 635
Övriga externa kostnader		-191 199	-425 822
Personalkostnader		-49 020	-26 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 127 834</u>	<u>-1 200 570</u>
Rörelseresultat		<u>1 049 847</u>	<u>271 088</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 306	11 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 648 091</u>	<u>-1 252 578</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-578 938</u>	<u>-969 528</u>
Resultat före skatt		<u>-578 938</u>	<u>-969 528</u>
Årets resultat		<u>-578 938</u>	<u>-969 528</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	115 669 221	116 797 055
		115 669 221	116 797 055
Summa anläggningstillgångar		115 669 221	116 797 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 648	22 748
Övriga fordringar		1 845	1 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		448 277	199 179
		472 770	223 734
Kassa och bank		2 626 753	2 195 895
Summa omsättningstillgångar		3 099 523	2 419 629
SUMMA TILLGÅNGAR		118 768 744	119 216 684

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		69 450 000	69 450 000
Fond för yttre underhåll		207 189	166 559
		<u>69 657 189</u>	<u>69 616 559</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 298 511	-1 288 353
Årets resultat		-578 938	-969 528
		<u>-2 877 449</u>	<u>-2 257 881</u>
Summa eget kapital		<u>66 779 740</u>	<u>67 358 678</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	-	25 235 426
		<u>-</u>	<u>25 235 426</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,6	50 939 418	25 703 992
Leverantörsskulder		412 839	388 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		636 747	529 908
		<u>51 989 004</u>	<u>26 622 580</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>118 768 744</u>	<u>119 216 684</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-578 938	-969 528
Av- och nedskrivningar		1 127 834	1 200 570
		<u>548 896</u>	<u>231 042</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		548 896	231 042
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-249 036	-171 889
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		130 997	554 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten		430 857	613 636
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-	-468 566
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-468 566
Årets kassaflöde		430 857	145 070
Likvida medel vid årets början		2 195 895	2 050 825
Likvida medel vid årets slut		2 626 752	2 195 895

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	200 år
Platta, grundläggning, markarbeten	200 år
Tak, fasad	50 år
Fönster, dörrar	50 år
Värmepumpar, undercentraler	20 år
Installationer	50 år
Vitvaror	15 år
Våtrum	50 år
Kök	30 år
Övrigt	50 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången

eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomsskatt om 22%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tar upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Nordea. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 484 855	2 303 402
Hyra p-Plats	22 524	19 500
Sohantering	132 600	
Vatten	122 400	
Summa	2 762 379	2 322 902

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Serviceavgifter	45 147	
Reparation & underhåll		94 717
El	10 257	22 632
Vatten	167 312	121 535
Snöröjning	40 415	93 971
Försäkringspremier	83 447	67 780
Summa	346 578	400 635

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	123 000 000	123 000 000
Vid årets slut	123 000 000	123 000 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 202 945	-5 002 375
-Årets avskrivning	-1 127 834	-1 200 570
Vid årets slut	-7 330 779	-6 202 945
Redovisat värde vid årets slut	115 669 221	116 797 055
Bokfört värde byggnader	104 741 096	105 838 930
Bokfört värde mark	10 928 125	10 928 125
Redovisat värde vid årets slut	115 669 221	116 767 055

Not 5 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek 3975 84 75614	2025-11-20	2,610	12 718 120	12 718 120
Nordea Hypotek 3975 84 75495	2025-11-17	2,580	12 718 120	12 718 120
Nordea Hypotek 3975 83 52172	2025-03-19	4,060	12 751 589	12 751 589
Nordea Hypotek 3975 83 52164	2025-03-19	4,060	12 751 589	12 751 589
			50 939 418	50 939 418
Nästa års amortering beräknas uppgå till			267 752	535 504
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			50 671 666	25 168 488
			50 939 418	25 703 992
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 071 008	2 142 016
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			49 600 658	48 261 898

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	54 700 000	54 700 000

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Underskrifter

Västerås, datum enligt digital signering

Carola Elvin

Ordförande

Charbel Kisso

Styrelseledamot

Johanna Hederström

Styrelseledamot

Rebaz Dimasi

Styrelseledamot

Alaa Monsawi Ibrahim

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Clas Pettersson, Torpa Revision och ekonomikonsult AB
Av föreningen utsedd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 februari 2025



AR.pdf

(2080662 byte)

SHA-512: 771ae2655cdfdd75a40cae36ce9cb6e5c64dd

20327542ca68bcc641921f45fd88ee54976bfe00d6f97e

18ef1f6f98206e7476afc4dcf156205f29678c8f6717

Underskrifter

2025-02-17 11:46:12 (CET)



Carola Elvin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-17 11:47:26 (CET)



Charbel Kisso

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-17 12:46:48 (CET)



Johanna Hederström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-17 14:18:08 (CET)



Rebaz Dimasi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-17 14:40:00 (CET)



Alaa Monsawi Ibrahim

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-17 14:52:42 (CET)



Clas Olov Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7684983e982612d251100fd433beb6e9ce35cfd200d30122b760159d34338ffa6270bbd582f27e867ca529e9b9c536f57047f2e709513e04b12e3c243f4de63



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.