

Brf Vildrosen i Västerås
Org nr 716412-1795

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 2024-06-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Albert Jakobsson	Ordförande	2026
Jakob Jakobsson	Ledamot	2026
Haci Aslan	Ledamot	2026
Carlos Tapia Gonzalez	Ledamot	2025
Linda Hanna	Ledamot	2025
Fadi Hanna	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-28.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Miranda Hanna och Issa Issa.

Föreningsstämman reserverade 110 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Västra Vildrosen 1, Västerås kommun. Fastigheten förvärvades 1989.

Fastigheten har en bostadsyta på 6923 m² (92 lägenheter) och lokalyta på 493 m² (4 lokaler).

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 7 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Nordeuropa Försäkring.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

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 haft kostnader av periodisk karaktär enligt not 5. I övrigt har föreningen endast haft kostnader av löpande karaktär under året.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	6 683 430	6 498 730	5 992 925	5 871 363
Resultat efter finansiella poster	kr	-105 994	1 396 251	929 823	809 603
Soliditet	%	29	29	27	26
Likviditet	%	831	1 016	710	581
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	804	806	746	738
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	826	806		
Skuldsättning per kvm	kr	5 823	5 845	5 868	5 893
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 140	6 164	6 187	6 214
Energikostnad per kvm	kr	244	224	237	214
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,6	7,7	8,3	8,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,4	7,7		
Sparande per kvm	kr	245	300	242	248
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,96	86,08		

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 en hållbar ekonomi 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.

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan.

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

Under året har det periodiska underhållet tillfälligt påverkat resultatet negativt.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

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	5 977 999	0	5 793 210	4 257 169	1 396 251
Reservering till yttre fond			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				1 396 251	-1 396 251
Årets resultat		—			<u>-105 994</u>
Belopp vid årets utgång	5 977 999	0	6 393 210	5 053 420	-105 994

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	5 053 420
Årets resultat	<u>-105 994</u>
	<u>4 947 426</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 090 118
I ny räkning balanseras	<u>5 437 544</u>
	<u>4 947 426</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-105 994
Dispositioner	<u>490 118</u>
Årets resultat efter dispositioner	384 124

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	6 503 092
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 683 430	6 498 730
Övriga rörelseintäkter		0	83 380
Summa rörelseintäkter		6 683 430	6 582 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 499 542	-3 178 821
Periodiskt underhåll	5	-1 090 118	0
Övriga externa kostnader	6	-318 892	-189 411
Arvoden och personalkostnader	7	-146 330	-143 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-831 578	-831 578
Summa rörelsekostnader		-5 886 460	-4 343 140
Rörelseresultat		796 970	2 238 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	568 383	429 996
Räntekostnader		-1 471 346	-1 272 715
Summa finansiella poster		-902 963	-842 719
Resultat efter finansiella poster		-105 994	1 396 251
Årets resultat		-105 994	1 396 251
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-105 994	1 396 251
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 090 118	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-600 000	-600 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		384 124	796 251

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	46 620 662	47 365 013
Inventarier, verktyg och installationer	10	589 609	676 836
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 210 271</u>	<u>48 041 849</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		9 500	9 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 500</u>	<u>9 500</u>
Summa anläggningstillgångar		47 219 771	48 051 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		42 020	19 850
Övriga fordringar	11	69	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 150	59 996
Klientmedel i SHB		15 467 058	14 504 005
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>15 586 297</u>	<u>14 583 914</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	5 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>5 000</u>
Summa omsättningstillgångar		15 586 297	14 588 914
Summa tillgångar		62 806 068	62 640 263

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		5 977 999	5 977 999
Fond för yttre underhåll		6 993 210	6 393 210
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 971 209</u>	<u>12 371 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 053 420	4 257 169
Årets resultat		-105 994	1 396 251
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>4 947 426</u>	<u>5 653 420</u>
Summa eget kapital		17 918 635	18 024 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	38 875 000	43 180 250
Summa långfristiga skulder		38 875 000	43 180 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 305 250	168 000
Leverantörsskulder		431 499	166 381
Skatteskulder		20 065	32 649
Övriga skulder	14	8 320	163 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 247 299	904 610
Summa kortfristiga skulder		6 012 433	1 435 384
Summa eget kapital och skulder		62 806 068	62 640 263

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	796 970	2 238 971
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	831 578	831 578

Erhållen ränta	435 383	296 996
Erhållna utdelningar	133 000	133 000
Erlagd ränta	-1 471 346	-1 272 715

	725 585	2 227 830
Ökning/minskning kundfordringar	13 926	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-53 256	510 754
Ökning/minskning leverantörsskulder	265 118	-520 745
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	174 681	136 404

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 126 054	2 354 243
---	------------------	------------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-168 000	-168 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168 000	-168 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	958 054	2 186 243
Likvida medel vid årets början	14 509 005	12 322 763

Likvida medel vid årets slut	15 467 058	14 509 006
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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	75 år	(t.o.m. år 2086)
Ventilation	20 år	(t.o.m. år 2029)
Bokningssystem	10 år	(t.o.m. år 2022) - Fullt avskriven
Portsystem	10 år	(t.o.m. år 2022) - Fullt avskriven
Lokal	68 år	(t.o.m. år 2086)
Inventarier	10 år	(t.o.m. år 2028)
Inventarier, traktor	15 år	(t.o.m. år 2033)

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

Föreningen har drabbats av en vattenskada. För övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	5 558 640	5 575 680
Årsavgifter lokaler	98 970	89 940
Årsavgifter bredband	154 560	150 420
Hyror lokaler	436 488	400 332
Hyror parkering	186 360	223 480
Uppvärmningsavgifter	23 616	23 616
Övriga hyresintäkter	1 080	0
Övriga intäkter	68 604	35 262
Återförda reserveringar	155 112	0
Brutto	6 683 430	6 498 730
Summa nettoomsättning	6 683 430	6 498 730

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

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	530 335	522 311
Reparationer, löpande underhåll	359 502	208 575
Elavgifter	393 905	388 977
Uppvärmning	1 094 596	989 899
Vatten och avlopp	322 469	283 994
Renhållning	223 075	219 211
Försäkringar	130 015	119 830
Kabel-TV / Internet	239 316	233 642
Övriga fastighetskostnader	0	9 824
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	206 330	202 558
Summa driftskostnader	3 499 543	3 178 821

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byte av kodlås	74 125	0
OVK inkl. åtgärder	159 115	0
Byte/renovering staket	802 927	0
Byte vindskivor mm	53 951	0
Summa periodiskt underhåll	1 090 118	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av maskiner	0	656
Övriga hyreskostnader	21 855	0
Förbrukningsinventarier	25 984	1 981
Kommunikation	28 949	12 178
Porto	140	0
Förlust kundfaktura	13 926	0
*Revision	50 975	16 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	134 580	129 235
Övriga förvaltningskostnader	41 734	28 611
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	318 893	189 411

* Årets kostnad för revision uppgår till 34 450 kr. Resterande avser justering av periodisering då det reserverade beloppet fg. år. var för lågt.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	111 000	111 000
Sociala kostnader	32 330	32 330
Övriga personalkostnader	3 000	0
Summa arvoden, personalkostnader	146 330	143 330

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	432 663	295 145
Övriga ränteintäkter	2 720	1 851
Utdelning MBF	133 000	133 000
Summa finansiella intäkter	568 383	429 996

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 939 234	77 939 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 939 234	77 939 234
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 094 221	-31 349 870
Årets avskrivningar	-744 351	-744 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 838 572	-32 094 221
Utgående planenligt värde	45 100 662	45 845 013
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 520 000	1 520 000
Utgående planenligt värde	1 520 000	1 520 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	46 620 662	47 365 013
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 176 000	59 176 000
Taxeringsvärde mark	15 261 000	15 261 000
	74 437 000	74 437 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	68 800 000	68 800 000
Lokaler	5 637 000	5 637 000
	74 437 000	74 437 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 005 997	1 005 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 005 997	1 005 997
Ingående ackumulerade avskrivningar	-329 161	-241 934
Årets avskrivningar	-87 227	-87 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416 388	-329 161
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>589 609</u>	<u>676 836</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	69	63
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>69</u>	<u>63</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
LHYP	3,87	2028-06-29	5 000 000
LHYP	4,15	2030-06-29	8 667 000
LHYP	2,24	2027-03-30	8 667 000
LHYP	4,15	2030-06-29	7 614 000
LHYP	1,28	2025-09-29	4 185 250
LHYP	3,87	2028-06-29	9 047 000
Summa skulder till kreditinstitut			43 180 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-168 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 137 250
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			38 875 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			42 340 250

Not 13 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	50 572 000	50 572 000
Summa ställda säkerheter	50 572 000	50 572 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till andelshavare	0	81 433
Övriga kortfristiga skulder	1 120	73 679
Skulder till MBF	0	1 432
Deponerade medel	7 200	7 200
Summa övriga kortfristiga skulder	8 320	163 744

Datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Albert Jakobsson
Ordförande

Jakob Jakobsson

Haci Aslan

Carlos Tapia Gonzalez

Linda Hanna

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

Ernst&Young

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ALBERT JAKOBSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 12:03:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALBERT JAKOBSSON

Albert Jakobsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.39.224

JAKOB JAKOBSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-05 10:50:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADLIN JAKOBSSON

Jakob Jakobsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.100.163

HACI ASLAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 05:53:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Haci Aslan

Haci Aslan

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.104.195

CARLOS TAPIA GONZALEZ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 05:53:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carlos Alberto Tapia
Gonzalez

Carlos Tapia Gonzalez

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 13:20:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Hanna

Linda Hanna

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.104.190

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 07:38:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.84