

Brf Sörby
Org nr 778000-1876

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	8

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 2024-03-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulla Nilsson	Ordförande	2026
Claudia Sandner	Ledamot	2026
Susanne Engzell	Ledamot	2025
Eva Porre	Ledamot	2026
Jeanette Mellberg	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-01-02.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

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 35 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Hubbo-Sörby 12:1, Västerås. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 2 plan med källare innehållande 18 lägenheter.
Värdeår 1970. 17 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 1 med hyresrätt. Total boyta 959 m². Föreningen disponerar även 8 parkeringsplatser, 10 garage samt ett gemensamt utrymme i källaren och en lokal som hyrs ut total yta 68m².

Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätt överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen har en underhållsplan som löper t.o.m. år 2031.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med HSB för snöskottning samt Davids puts och städ för lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fr.o.m. 2024-01-01 höjt avgifterna på bostadsrätter med 3 % .

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 100 989	1 076 567	942 861	830 077
Resultat efter finansiella poster	kr	-62 057	25 798	-39 912	140 674
Soliditet	%	12	12	12	24
Likviditet	%	122	107	361	318
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 096	1 064	925	805
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 096	1 064		
Skuldsättning per kvm	kr	8 570	8 739	8 909	3 919
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 737	9 929	10 122	4 453
Energikostnad per kvm	kr	184	167	165	170
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,9	9,3	10,9	5,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,9	9,3		
Sparande per kvm	kr	214	213	186	240
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,89	88,59		

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 ett uthålligt kassaflöde 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. Årets förlust beror på avskrivningar samt ökade ränta och driftkostnader. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifternas andel med 3 % , framtida höjningar kan inte uteslutas.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan/underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2031.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

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	32 350	0	838 386	436 307	25 798
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				25 798	-25 798
Årets resultat					<u>-62 057</u>
Belopp vid årets utgång	32 350	0	1 138 386	162 105	-62 057

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	162 105
Årets resultat	<u>-62 057</u>
	<u>100 048</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

300 000
<u>-199 952</u>
<u>100 048</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-62 057
Dispositioner	<u>-300 000</u>
Årets resultat efter dispositioner	-362 057

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 438 386

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 100 988	1 076 567
Övriga rörelseintäkter		0	8 104
Summa rörelseintäkter		1 100 988	1 084 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-417 374	-408 275
Övriga externa kostnader	5	-99 228	-114 380
Arvoden och personalkostnader	6	-41 340	-41 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 367	-200 939
Summa rörelsekostnader		-839 309	-765 560
Rörelseresultat		261 679	319 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	38 009	47 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 745	-340 820
Summa finansiella poster		-323 736	-293 313
Resultat efter finansiella poster		-62 057	25 798
Årets resultat		-62 057	25 798
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-62 057	25 798
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-362 057	-274 202

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 802 007	10 025 114
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 802 007	10 025 114
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 900	1 900
Summa anläggningstillgångar		9 803 907	10 027 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 410	0
Övriga fordringar	9	1 887	1 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 358	10 585
Klientmedel i SHB		428 528	1 436 187
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		465 183	1 448 607
Summa omsättningstillgångar		465 183	1 448 607
Summa tillgångar		10 269 090	11 475 621

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

32 350

32 350

Fond för yttre underhåll

1 138 386

838 386

Summa bundet eget kapital

1 170 736

870 736

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

162 105

436 307

Årets resultat

-62 057

25 798

Summa fritt eget kapital

100 048

462 105

Summa eget kapital

1 270 784

1 332 841

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

6 820 075

8 117 801

Summa långfristiga skulder

6 820 075

8 117 801

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

1 972 543

848 486

Leverantörsskulder

23 583

510 433

Skatteskulder

1 273

2 360

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

180 832

663 700

Summa kortfristiga skulder

2 178 231

2 024 979

Summa eget kapital och skulder

10 269 090

11 475 621

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	261 680	319 111
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	281 367	200 939
Erhållen ränta	7 664	20 907
Erhållna utdelningar	30 345	26 600
Erlagd ränta	-361 745	-340 820
	219 311	226 737
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-24 235	-4 941
Ökning/minskning leverantörsskulder	-486 850	484 385
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-483 955	475 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-775 729	1 182 180
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-58 260	-975 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 260	-975 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-173 669	-174 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-173 669	-174 252
Årets kassaflöde	-1 007 658	32 928
Likvida medel vid årets början	1 436 186	1 403 258
Likvida medel vid årets slut	428 528	1 436 186

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,90 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

Styrelsen har beslutat om en höjning av föreningens avgifter med 3 % på bostadsrätter, höjningen gäller fr.o.m. 2025-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	989 676	960 864
Hyor lokaler	18 000	18 000
Hyor parkering	37 680	38 308
Hyor bostäder	52 987	50 369
Övriga intäkter	2 646	6 023
Återförda reserveringar*	0	3 631
Brutto	1 100 989	1 077 195
Hysesförluster vakanser parkering	0	-628
Summa nettoomsättning	1 100 989	1 076 567

Årsavgifterna finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

I årsavgiften ingår värme, el vatten, kabel-tv och bredband.

Årsavgift för p-plats och garage debiteras per lägenhet.

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

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	96 360	72 593
Reparationer, löpande underhåll	38 450	66 251
Elavgifter	24 363	19 478
Uppvärmning	136 342	127 397
Vatten och avlopp	28 560	24 663
Renhållning	40 749	43 523
Försäkringar	23 947	27 268
Kabel-TV / Internet	3 240	3 240
Övriga fastighetskostnader	2 514	2 386
Fastighetsavgift/fastighetskatt*	22 848	21 476
Summa driftskostnader	<u>417 373</u>	<u>408 275</u>

* Rättning skatt -24

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 473	13 488
Kontorsmaterial	253	8 755
Porto	377	300
Indrivning	7 937	0
Revision	23 925	16 000
Föreningsmöten	6 280	5 279
Ekonomisk och administrativ förvaltning	42 340	40 660
Övriga förvaltningskostnader	11 553	9 683
Konsultarvoden*	0	15 125
Medlems- och föreningsavgifter	5 090	5 090
Summa övriga externa kostnader	<u>99 228</u>	<u>114 380</u>

*Energideklaration

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	34 900	35 000
Sociala kostnader	6 440	6 966
Summa arvoden, personalkostnader	<u>41 340</u>	<u>41 966</u>

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	7 651	20 693
Övriga ränteintäkter	13	214
Utdelning/Mbf/ LF	30 345	26 600
Summa finansiella intäkter	<u>38 009</u>	<u>47 507</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 511 700	10 536 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 511 700	10 536 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 486 586	-1 285 647
Årets avskrivningar	-281 367	-200 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 767 953	-1 486 586
Utgående planenligt värde	<u>9 802 007</u>	<u>10 025 114</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>9 802 007</u>	<u>10 025 114</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 927 000	4 927 000
Taxeringsvärde mark	1 395 000	1 395 000
	<u>6 322 000</u>	<u>6 322 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 071 000	6 071 000
Lokaler	251 000	251 000
	<u>6 322 000</u>	<u>6 322 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 887	1 835
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 887</u>	<u>1 835</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	2,64	2025-07-29	743 881
SHYP	1,48	2026-03-29	1 140 000
SHYP	3,69	2025-05-31	1 101 002
SHYP	4,84	2027-10-29	2 016 000
SHYP	5,09	2031-02-28	2 963 520
SHYP	5,05	2028-07-29	153 404
SHYP	4,30	2028-05-31	278 291
SHYP	4,30	2028-06-01	396 520
Summa skulder till kreditinstitut			8 792 618
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-174 252
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 798 291
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			6 820 075
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			7 921 358

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

9 300 000

9 300 000

Summa ställda säkerheter

9 300 000

9 300 000

Eventalförpliktelser

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Ulla Nilsson
Ordförande

Claudia Sandner
Ledamot

Susanne Engzell
Ledamot

Eva Porre
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ULLA NILSDOTTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-10 10:56:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulla Margareta Nilsson

Ulla Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.43.80

CLAUDIA SANDNER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-07 09:47:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claudia Sabine Sandner

Claudia Sandner

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.64.250.80

EVA PORRE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-05 10:13:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Porre

Eva Porre

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.91.114

SUSANNE ENGZELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-05 13:45:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE ENGZELL

Susanne Engzell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.224.57.161

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-11 08:33:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.122