

Brf Läkaren 114 i Västerås
Org nr 769614-5148

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har sitt säte i Västerås kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 24 april 2024 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linn Hagström	Ordförande	2025
Jonas Nordin	Ledamot	2025
Annelie Björkvall	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit två protokollfört sammanträden samt ett konstituerande möte efter stämman. Föreningen höll en extrastämma 2024-11-10 för att välja revisor.

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 2 997 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Läkaren 114 i Västerås kommun med adress Tegnérgatan 11A. På fastigheten finns en byggnader i två plan samt vindsvåning och källare i sutteräng. I byggnaden finns åtta lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal upplåten med hyresrätt. Botyan uppgår till 385 kvm och lokalyta till 75 kvm.

Nybyggnadsår och värdeår 1937.

Föreningen har tretton parkeringsplatser med elstolpe för uthyrning till medlemmar och lokalhyresgäst.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2072.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. I fastighetsförsäkringen ingår sanerings- och ohyresbekämpning samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Medlemmarna ansvarar gemensamt för den löpande fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 15 % från 2024-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	463 131	398 093	365 906	350 936
Resultat efter finansiella poster	kr	-85 267	-111 917	-55 741	-270 543
Soliditet	%	64	63	65	65
Likviditet	%	115	142	77	145
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	891	776	708	671
Skuldsättning per kvm	kr	5 777	5 886	5 625	5 734
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 903	7 032	6 721	6 851
Energikostnad per kvm	kr	321	340	339	284
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,7	9,1	9,5	10,2
Sparande per kvm	kr	neg	neg	54	neg
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	74,06	72,86		

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 valde att höja årsavgiften med 15 % från 2025-01-01 (se not 2). Föreningen planerar att omförhandla avtalet för fastighetens hyreslokal.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	5 490 000	292 811	-832 417	-111 917
Reservering till yttre fond		60 000	-60 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-111 917	111 917
Årets resultat				-85 267
Belopp vid årets utgång	5 490 000	352 811	-1 004 334	-85 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 004 335
Årets resultat	-85 267
	-1 089 602

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	60 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-1 149 602
	-1 089 602

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-85 267
Dispositioner	-60 000
Årets resultat efter dispositioner	-145 267

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	412 811
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	463 131	398 093
Övriga rörelseintäkter		0	11 880
Summa rörelseintäkter		463 131	409 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-216 171	-239 082
Övriga externa kostnader	5	-87 476	-49 353
Arvoden och personalkostnader	6	-1 998	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 352	-80 352
Summa rörelsekostnader		-385 997	-368 787
Rörelseresultat		77 134	41 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 636	918
Räntekostnader		-166 037	-154 021
Summa finansiella poster		-162 401	-153 103
Resultat efter finansiella poster		-85 267	-111 917
Årets resultat		-85 267	-111 917
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-85 267	-111 917
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-60 000	-60 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-145 267	-171 917

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

7 352 926

7 431 778

Inventarier, verktyg och installationer

9

1 500

3 000

Summa materiella anläggningstillgångar

7 354 426

7 434 778

Summa anläggningstillgångar

7 354 426

7 434 778

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

60

0

Övriga fordringar

10

86

82

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 924

7 808

Klientmedel i SHB

114 215

200 936

Summa kortfristiga fordringar

123 285

208 826

Summa omsättningstillgångar

123 285

208 826

Summa tillgångar

7 477 711

7 643 604

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

5 490 000
352 811

5 490 000
292 811

Summa bundet eget kapital

5 842 811

5 782 811

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 004 334
-85 267

-832 417
-111 917

Summa fritt eget kapital

-1 089 601

-944 334

Summa eget kapital

4 753 210

4 838 477

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11, 12

2 657 500
13 129
1 727
52 145

2 707 500
14 926
3 333
79 368

Summa kortfristiga skulder

2 724 501

2 805 127

Summa eget kapital och skulder

7 477 711

7 643 604

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

77 134

41 185

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

80 352

80 352

Erhållen ränta

2 136

918

Erhållna utdelningar

1 500

0

Erlagd ränta

-166 037

-154 020

-4 915

-31 565

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-1 180

977

Ökning/minskning leverantörsskulder

-1 797

-497

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

-28 829

27 793

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-36 721

-3 292

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

13

0

150 000

Amortering av skuld

0

-30 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-50 000

120 000

Årets kassaflöde

-86 721

116 708

Likvida medel vid årets början

200 936

84 228

Likvida medel vid årets slut

114 215

200 936

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

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.

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 2126)
Bredband	15 år	(t.o.m. år 2034)
Inventarier	5 år	(t.o.m. år 2025)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

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 valde att höja årsavgiften med 15 % från 2025-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	342 996	298 722
Hyror lokaler	84 216	81 312
Hyror parkering	17 200	18 000
Elavgifter	13 584	4 800
Övriga intäkter	11 385	59
Brutto	469 381	402 893
Övriga vakanser hyresförluster	-6 250	-4 800
Summa nettoomsättning	463 131	398 093

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	6 745	0
Reparationer, löpande underhåll	11 484	34 270
Elavgifter	60 014	76 284
Uppvärmning	87 826	79 799
Vatten och avlopp	-29	203
Renhållning	17 964	16 681
Försäkringar	12 270	10 919
Övriga fastighetskostnader	3 147	4 504
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 750	16 422
Summa driftskostnader	216 171	239 082

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	297
Revision	20 000	13 825
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 720	33 340
Övriga förvaltningskostnader	5 256	1 075
Konsultarvoden	27 500	0
Korrigerig okända balansposter	0	816
Summa övriga externa kostnader	87 476	49 353

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	1 998	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>1 998</u>	<u>0</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 027	838
Övriga ränteintäkter	109	80
Utdelning Länsförsäkringar	1 500	0
Summa finansiella intäkter	<u>3 636</u>	<u>918</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 942 500	7 942 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 942 500	7 942 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-510 722	-431 870
Årets avskrivningar	-78 852	-78 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-589 574	-510 722
Utgående planenligt värde	7 352 926	7 431 778
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 352 926</u>	<u>7 431 778</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 465 000	3 465 000
Taxeringsvärde mark	1 926 000	1 926 000
	5 391 000	5 391 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	5 020 000	5 020 000
Lokaler	371 000	371 000
	<u>5 391 000</u>	<u>5 391 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 476	33 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 476	33 476
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 476	-28 976
Årets avskrivningar	-1 500	-1 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 976	-30 476
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>1 500</u>	<u>3 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	86	82
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>86</u>	<u>82</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>
Danske Bank	5,36	3-mån rörligt	2 657 500
Summa skulder till kreditinstitut			2 657 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-40 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 617 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 457 500

	<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	2 750 000	2 750 000
Summa ställda säkerheter	2 750 000	2 750 000

Not 13 Fordringar hos övriga företag som det finns ägarintresse i

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	—	—
Utgående anskaffningsvärden	0	0
	—	—
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Linn Hagström
Ordförande

Jonas Nordin

Annelie Björkvall

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Aktoriserad revisor

Deltagare

LINN HAGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 14:10:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linn Desirée Hagström

Linn Hagström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.198.106.86

JONAS NORDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 07:57:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Erik Nordin

Jonas Nordin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.171.91

ANNELIE BJÖRKVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 13:16:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNELI BJÖRKVALL

Annelie Björkvall

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.217.28

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 15:06:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.110