



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 155 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 788 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 176 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 713 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Välljärnet i Västerås

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
155 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 788 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
176 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL

12

Årsavgift
713 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Välljärnet i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-7469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Västerås kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Martinprocessen 6	Västerås Kommun	10 år	2028-10-01	1900

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31. Styrelsen har även en olycksfallsförsäkring som gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	förråd	56
118	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 324
3	lokaler (hyresrätt)	63
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	795
36	garageplatser (varav 8 st med elbilsladdare)	432
42	p-platser	0
Totalt 206 objekt		10 670

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 62 st 2 rok, 34 st 3 rok, 10 st 4 rok, 9 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Martinprocessen GA:1	G:A		9 / 10	Parkering, Grönytor, Väg, Belysning, Vatten-och dagvattenledning.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Norlin	Ordförande
Kjell Pettersson	Vice ordförande
Ulla Lindgren	Sekreterare
Leif Kohlén	Ledamot
Britt-Marie Muhr	Ledamot
Joel Sandberg	Ledamot
Dania Lavan Ahmed	Ledamot
Curt Lindgren	Ledamot
Jonas Nordgren	Suppleant
Birgul Ahmed	Suppleant
Jannus Gorczynski	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Norlin, Kjell Pettersson, Leif Kohlén samt Joel Sandberg och Dania Ahmed från Västerås stad.

Under året har suppleanterna Emilia Gorczynska samt Max Börjesson och Susanne Brunnsberg från Västerås stad avgått på grund av att nya stadgarna krävde färre suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Norlin, Curt Lindgren och Britt-Marie Muhr.

Revisorer har varit: Lennart Pettersson med Jan Löfgren som suppleant valda av föreningen, samt Josefine Wiebe utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Emilia Gorczynski (sammankallande) och Annemaj Tannergren, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare under året har varit Marcus Ekendahl från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14 i samlingslokalen. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

Föreningen har även haft två extrastämmor. En 2024-11-29, där det första beslutet om byte av stadgar togs. Den andra extrastämman hölls 2024-12-16 där frågan om gruppavtal med Telenor för kabel-tv och internet behandlades. På stämman deltog 37 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Balkonger
2002	Tak
2002	Hissar
2009	Värmeväxlare
2009	Fasad, takplåtar
2014	Fönster
2016	Hiss
2017	Lås/passersystem
2018	Säkerhetsdörrar
2019	Byte till ledbelysning
2019	Värmebalansering
2020	Renovering tvättstugan i 490
2021	Renovering tvättstugan i 486
2022	Elbilsladdare 8 st
2022	Renovering bastu
2022	Målning garage samt gavelpanel
2023	Byte av undercentral

Under året har föreningen gjort följande: ny elanslutning till Salong Rosetta, nya nödtelefoner i hissarna då Telia avvecklat de fasta linorna, målat och klottersanerat trapphuset i 490, nya tröskelplåtar till garagen samt handtag i portbladet för lättare stängning, målning av betongsockeln på innergården samt lagning av dil-fogar, ny dörrstängare vid nödutgången i 486 samt ny 4G-lösning till porttelefonerna då Telia avvecklat de fasta linorna.

Under kommande år ska föreningen lägga om taken.

Föreningen har en god ekonomi.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

Medlemmarna har mottagit infoblad varje månad, Månadsnytt. De har även mottagit information om gruppavtal med Telenor samt att föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens hemsida: hsb.se/malardalarna/brf/valljarnet

Föreningens e-post: styrelsen@valljarnet.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	227	241	253	236
Skuldsättning, kr/kvm	1 788	2 019	2 057	2 096	2 134
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 886	3 100	3 144	3 188	3 232
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	176	158	133	135	128
Årsavgifter, kr/kvm	713	794	772	772	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	91	89	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	711	732	722	720	711
Nettoomsättning, tkr	7 555	7 752	7 666	7 632	7 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	797	1 357	1 090	906
Soliditet, %	52	49	47	46	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 953 939	0	0	3 953 939
Underhållsfond, kr	4 429 939	0	257 890	4 687 829
S:a bundet eget kapital, kr	8 383 878	0	257 890	8 641 768
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 196 624	796 855	-257 890	13 735 589
Årets resultat, kr	796 855	-796 855	-68 739	68 739
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 993 479	0	-326 629	13 804 328
S:a eget kapital, kr	22 377 357	0	-68 739	22 446 096

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 509 000 kr samt ianspråktagande skett med 251 110 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 993 479
Årets resultat, kr	68 739
Reservation till underhållsfond, kr	-509 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	251 110
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 804 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 804 328

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	7 555 278	7 664 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 154	238 197
Summa Rörelseintäkter		7 611 432	7 902 575

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 616 575	-5 329 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 514	-103 035
Personalkostnader	Not 6	-143 257	-128 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 329 928	-1 261 257
Summa Rörelsekostnader		-7 190 274	-6 821 997

Rörelseresultat**421 158** **1 080 577****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	188 354	198 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-540 772	-482 143
Summa Finansiella poster		-352 418	-283 722

Resultat efter finansiella poster**68 739** **796 855****Resultat före skatt****68 739** **796 855****Årets resultat****68 739** **796 855**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 34 921 114 35 529 042

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 11 0 0

*Summa Materiella anläggningstillgångar***34 921 114 35 529 041****Summa Anläggningstillgångar****34 921 114 35 529 041**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

31 209 15 247

Aktuell skattefordran

6 491 11 329

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 7 775 161 9 553 218

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

407 994 412 085

*Summa Kortfristiga fordringar***8 220 855 9 991 879****Summa Omsättningstillgångar****8 220 855 9 991 879****Summa Tillgångar****43 141 968 45 520 920**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 953 939	3 953 939
Fond för yttre underhåll	4 687 829	4 429 939
Summa Bundet eget kapital	8 641 768	8 383 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 735 589	13 196 624
Årets resultat	68 739	796 855
Summa Fritt eget kapital	13 804 328	13 993 479

Summa Eget kapital

22 446 096 **22 377 357**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 430 000	16 654 780
Summa Långfristiga skulder		6 430 000	16 654 780

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 649 780	4 834 820
Leverantörsskulder		427 785	265 643
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	71 609	71 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 116 698	1 316 712
Summa Kortfristiga skulder		14 265 872	6 488 783

Summa Skulder

20 695 872 **23 143 563**

Summa Eget kapital och skulder

43 141 968 **45 520 920**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 421 158 1 080 577

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 329 928 1 261 257

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 329 928 1 261 257

Erhållen ränta 188 354 201 088

Erlagd ränta -531 936 -482 333

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 407 503 2 060 589

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 7 786 -29 285

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -46 707 -474 160

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-38 921 -503 445

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 368 582 1 557 144

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -722 000 -1 743 694

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-722 000 -1 743 694

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 409 820 -409 820

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 409 820 -409 820

Årets kassaflöde

-1 763 238 -596 370

Likvida medel vid årets början 9 265 977 9 862 346

Likvida medel vid årets slut 7 502 739 9 265 977

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 24 635 221 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 264 388	6 141 496
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	132
	Årsavgifter lokaler	954 832	936 112
	Hyror lokaler	81 510	53 678
	Hyror garage och parkeringsplatser	223 150	214 000
	Hyror förbrukningsbaserad	24 336	0
	Hyror övrigt	3 000	0
	Övriga primära intäkter	33 359	356 896
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 584 575	7 702 314
	Hysesbortfall	-29 297	-37 936
	<i>Summa</i>	-29 297	-37 936
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 555 278	7 664 378

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	3 998
	Övriga sekundära intäkter	56 154	234 199
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	56 154	238 197

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-870 372	-840 060
	Snö och halk-bekämpning	-36 844	-5 331
	Reparationer	-392 230	-329 634
	Planerat underhåll	-251 110	-355 784
	Försäkringsskador	-169 838	-138 868
	EI	-632 320	-565 039
	Uppvärmning	-949 708	-857 225
	Vatten	-293 863	-256 843
	Sophämtning	-216 508	-228 799
	Fastighetsförsäkring	-208 290	-192 588
	Kabel-TV och bredband	-111 500	-106 108
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-257 300	-252 462
	Förvaltningsavtalskostnader	-459 450	-447 302
	Tomträttsavgäld	-696 052	-696 052
	Övriga driftkostnader	-71 190	-57 486
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 616 575	-5 329 581

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 333	0
	Administrationskostnader	-65 244	-70 590
	Extern revision	-21 175	-17 625
	Föreningsverksamhet	-2 030	-2 575
	Övriga förvaltningskostnader	-8 732	-12 244
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-100 514	-103 035
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 842	-80 025
	Revisionsarvode	-2 100	-2 100
	Övriga arvoden	-36 025	-33 850
	Löner och övriga ersättningar	-125	0
	Sociala avgifter	-14 165	-11 561
	Övriga personalkostnader	0	-588
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-143 257	-128 124
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 329 928	-1 261 257
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 329 928	-1 261 257
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	182 497	195 108
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 857	3 313
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	188 354	198 421
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-540 772	-482 143
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-540 772	-482 143

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 493 183	59 205 121
	Årets investeringar	722 000	2 288 062
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	62 215 183	61 493 183
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 964 141	-24 702 884
	Årets avskrivningar	-1 329 928	-1 261 257
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-27 294 069	-25 964 141
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 921 114	35 529 042
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 549 000	4 549 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 947 000	1 947 000
	Summa	90 096 000	90 096 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 011 000	36 011 000
	Varav i eget förvar	-6 305 000	-6 305 000
	Ställda säkerheter	29 706 000	29 706 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	617 418	617 418
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	617 418	617 418
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-617 418	-617 418
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-617 418	-617 418
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 502 739	9 265 977
	Övriga fordringar	272 422	287 241
	Summa Övriga fordringar	7 775 161	9 553 218

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,05%	2025-09-30	5 593 750	125 000
Stadshypotek AB	3,69%	2026-03-30	4 215 000	60 000
Stadshypotek AB	3,62%	2027-03-30	2 425 000	150 000
Stadshypotek AB	1,09%	2025-06-30	6 846 030	74 820
			19 079 780	409 820
Långfristig del			6 430 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			210 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 439 780	
Kortfristig del			12 649 780	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			409 820	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 639 280	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,85%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	19 550	19 550
Momsskuld	15 066	8 009
Källskatt och arbetsgivaravgift	1 700	0
Övriga kortfristiga skulder	35 293	44 050
<i>Summa Övriga skulder</i>	71 609	71 609

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	686 641	958 050
Upplupna räntekostnader	14 631	5 795
Övriga upplupna kostnader	415 426	352 866
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 116 698	1 316 712

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Välljärnet i Västerås, org.nr. 778000-7469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välljärnet i Västerås för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Joakim Mattsson från BoRevision till revisor. Då han avgått under året har revisionen i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision, som dock inte med namn är utsedd av föreningsstämman.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Välljämnet i Västerås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lennart Pettersson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.