

Brf Västeråshus nr 3
Org nr 778000-4904

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

		Vald till stämman
Kevin Hanold	Ordförande	2026
Clas Björklund	Ledamot	2025
Henrik Landberg	Ledamot	2026
Linnéa Hellblom Björn	Ledamot	2026
Stefan Jonsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman. På den ordinarie stämman togs det andra av två beslut avseende antagande av nya stadgar. Föreningens aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-03-20.

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

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade ett fast styrelsearvode om 11 000 kr/år för ordförande, övriga ledamöter 9 000 kr/år samt 1 500 kr/år för suppleanter.
Stämman reserverade även ett rörligt arvode till styrelsen om 500 kr/möte för samtliga styrelsemedlemmar.

Föreningen äger fastigheten Råven 12, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 47 lägenheter fördelade enligt följande:
23 st 1 rum, kök och matrum
3 st 2 rum, kök och matrum
20 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Bostadshuset innehåller även 22 förråd, 3 källarlokal, 8 bilgarage och 20 parkeringar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Nybyggnadsår 1943, värdeår 1981.
Total boyta 2 163 m².
Total lokalyta 189 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2048. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 45,4 mkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige.

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

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om att hålla årsavgifterna oförändrade inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 269 399	2 123 164	1 935 419	1 889 140
Resultat efter finansiella poster	kr	77 718	121 869	90 789	-600 789
Soliditet	%	26	25	24	23
Likviditet	%	593	456	433	373
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	947	885	804	781
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	997	935		
Skuldsättning per kvm	kr	2 621	2 653	2 685	2 717
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 850	2 885	2 919	2 954
Energikostnad per kvm	kr	234	219	213	204
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,0	3,3	3,6	3,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,9	3,1		
Sparande per kvm	kr	302	264	223	210
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,98	94,36		

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 om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt för elstöd 2023.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	42 007	0	1 141 405	960 912	121 869
Reservering till yttre fond			805 000	-805 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-128 000	128 000	
Balansering av föregående års resultat				121 869	-121 869
Årets resultat					77 718
Belopp vid årets utgång	42 007	0	1 818 405	405 781	77 718

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	405 781
Årets resultat	77 718
	483 499

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	537 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-241 500
I ny räkning balanseras	187 999
	483 499

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	77 718
Dispositioner	-295 500
Årets resultat efter dispositioner	-217 782

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 113 905
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 269 399	2 123 164
Övriga rörelseintäkter		0	19 293
Summa rörelseintäkter		2 269 399	2 142 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 298 780	-1 236 318
Periodiskt underhåll	5	-241 500	-128 000
Övriga externa kostnader	6	-214 505	-199 091
Arvoden och personalkostnader	7	-76 639	-72 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 968	-389 968
Summa rörelsekostnader		-2 221 392	-2 026 356
Rörelseresultat		48 007	116 101
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	137 167	114 126
Räntekostnader		-107 456	-108 358
Summa finansiella poster		29 711	5 768
Resultat efter finansiella poster		77 718	121 869
Årets resultat		77 718	121 869
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		77 718	121 869
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		241 500	128 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-537 000	-805 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-217 782	-555 131

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 084 088	6 474 056
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 084 088	6 474 056
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		5 600	5 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		5 600	5 600
Summa anläggningstillgångar		6 089 688	6 479 656
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	3 450
Övriga fordringar	10	591	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 251	72 911
Klientmedel i SHB		2 738 588	2 420 657
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 817 430	2 497 086
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 565	1 785
<i>Summa kassa och bank</i>		1 565	1 785
Summa omsättningstillgångar		2 818 995	2 498 871
Summa tillgångar		8 908 683	8 978 527

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		42 007	42 007
Fond för yttre underhåll		1 818 405	1 141 405
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 860 412</u>	<u>1 183 412</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		405 781	960 912
Årets resultat		77 718	121 869
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>483 499</u>	<u>1 082 781</u>
Summa eget kapital		2 343 911	2 266 193
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 089 680	6 164 680
Summa långfristiga skulder		6 089 680	6 164 680
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	75 000	75 000
Leverantörsskulder		80 937	88 236
Skatteskulder		0	5 181
Övriga skulder	13	4 288	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314 867	379 237
Summa kortfristiga skulder		475 092	547 654
Summa eget kapital och skulder		8 908 683	8 978 527

Kassaflödesanalys

2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	48 007	116 101
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	389 968	389 968

Utdelningar	78 400	78 400
Erhållen ränta	58 768	35 726
Erlagd ränta	-107 456	-108 358

	467 687	511 837
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-2 414	-12 830
Ökning/minskning leverantörsskulder	-7 299	15 477
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-65 263	77 776

Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 711	592 260
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-75 000	-75 000
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-75 000
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	317 711	517 260
Likvida medel vid årets början	2 422 442	1 905 182

Likvida medel vid årets slut	2 740 153	2 422 442
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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. 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:

Byggnader	40 år	(t.o.m. år 2039)
Porttelefoni	15 år	(t.o.m. år 2034)
Asfaltsarbete	15 år	(t.o.m. år 2034)
Dörrar	35 år	(t.o.m. år 2056)

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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 047 332	1 913 412
Hyror parkering	74 198	67 512
Uppvärmningsavgifter	108 180	108 180
Övriga hyresintäkter	21 768	19 860
Övriga intäkter	25 404	22 913
Brutto	2 276 882	2 131 877
Hyresförluster vakanser parkering	-754	-686
Övriga vakanser hyresförluster	-6 729	-8 027
Summa nettoomsättning	<u>2 269 399</u>	<u>2 123 164</u>

I årsavgiften ingår hushållsvatten och kabel-tv. Årsavgift för hushållsvärme debiteras per lägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	319 472	329 102
Reparationer, löpande underhåll	173 415	122 320
Elavgifter	83 023	103 093
Uppvärmning	361 684	325 722
Vatten och avlopp	105 832	86 986
Renhållning	70 318	89 969
Försäkringar	43 977	40 064
Kabel-TV / Internet	67 614	64 684
Övriga fastighetskostnader	11 273	12 206
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 172	62 172
Summa driftskostnader	1 298 780	1 236 318

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK-besiktning och rengöring	64 000	0
Åtgärder putsskador	130 000	0
Byte styrventiler	47 500	0
Stamspolning	0	81 125
Reparation av putsskador i fasad	0	46 875
Summa periodiskt underhåll	241 500	128 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kommunikation	66 600	64 162
Porto	0	15
Revision	25 350	24 375
Ekonomisk och administrativ förvaltning	84 520	81 160
Övriga förvaltningskostnader	26 844	18 805
Övriga externa tjänster	10 440	9 824
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	214 504	199 091

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	62 000	56 500
Sociala kostnader	14 639	16 479
Summa arvoden, personalkostnader	<u>76 639</u>	<u>72 979</u>

Not 8 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	58 557	35 572
Övriga ränteintäkter	211	154
Utdelning MBF	78 400	78 400
Summa finansiella intäkter	<u>137 168</u>	<u>114 126</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 205 640	14 205 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 205 640	14 205 640
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 788 884	-7 398 916
Årets avskrivningar	-389 968	-389 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 178 852	-7 788 884
Utgående planenligt värde	<u>6 026 788</u>	<u>6 416 756</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300	57 300
Utgående planenligt värde	57 300	57 300
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 084 088</u>	<u>6 474 056</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 233 000	15 233 000
Taxeringsvärde mark	4 511 000	4 511 000
	<u>19 744 000</u>	<u>19 744 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	19 324 000	19 324 000
Lokaler	420 000	420 000
	<u>19 744 000</u>	<u>19 744 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	74	68
Skattefordringar	517	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>591</u>	<u>68</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>
Swedbank	2,08	2026-10-23	3 420 930
Swedbank	1,29	2025-10-24	2 743 750
Summa skulder till kreditinstitut			6 164 680
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-75 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 668 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 420 930
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld			3 120 930

Not 12 Ställda säkerheter

	<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	23 289 000	23 289 000
Summa ställda säkerheter	23 289 000	23 289 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	2 250	0
Upplupna sociala avgifter	2 038	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>4 288</u>	<u>0</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Kevin Hanold

Clas Björklund

Henrik Landberg

Linnéa Hellblom Björn

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

KEVIN HANOLD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-10 09:37:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KEVIN JAN HANOLD

Kevin Hanold

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.125.48

LINNÉA HELLBLOM-BJÖRN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-18 05:44:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linnéa Rebecka Hellblom
Björn

Linnéa Hellblom-Björn

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.76.149

CLAS BJÖRKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-18 10:22:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CLAS BJÖRKLUND

Clas Björklund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.35.76

HENRIK LANDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-18 16:00:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sture Henrik Landberg

Henrik Landberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.41.54

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-18 20:52:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.113