

Brf Agne
Org nr 778000-0712

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 2024-03-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Maud Lindh	Ordförande	2025
Thomas Willén	Ledamot	2025
Philippe Ghostine	Ledamot	2025
Max Molander	Ledamot	2026
Birgitta Pettersson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-08.

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

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Abraham 3 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller nio lägenheter och två garage. Nybyggnadsår 1947, värdeår 1947. Samtliga nio lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, två garage hyrs ut. Total boyta 618 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2073, dvs. med en långsiktighet på 50 år. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 19 025 872 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

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 år 2024 upprättades en finansieringsplan för föreningen som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov enligt underhållsplanen, inflationstakt och räntenivå. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % från och med 1 januari 2025. Därtill har förening finansieringsplanen för att bedöma framtida avgiftsnivå.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	450 422	416 774	386 208	379 008
Resultat efter finansiella poster	kr	29 361	42 459	-48 607	2 016
Soliditet	%	35	32	30	31
Likviditet	%	326	428	386	397
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	695	644	596	584
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	695	644		
Skuldsättning per kvm	kr	1 781	2 016	2 069	2 121
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 781	2 016	2 069	2 121
Energikostnad per kvm	kr	237	205	204	193
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,6	3,1	3,5	3,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,6	3,1		
Sparande per kvm	kr	186	167	122	163
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,35	95,42		

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; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

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	13 600	0	254 793	313 080	42 459
Reservering till yttre fond			74 000	-74 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				42 459	-42 459
Årets resultat					<u>29 361</u>
Belopp vid årets utgång	13 600	0	328 793	281 539	29 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	281 539
Årets resultat	29 361
	310 900

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	164 400
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-25 000
I ny räkning balanseras	171 500
	310 900

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	29 361
Dispositioner	-139 400

Årets resultat efter dispositioner	-110 039
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	468 193
---	---------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

450 422

416 774

Summa rörelseintäkter

450 422

416 774

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-260 790

-224 736

Periodiskt underhåll

5

-25 000

0

Övriga externa kostnader

6

-71 986

-78 745

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-60 602

-60 602

Summa rörelsekostnader

-418 378

-364 083

Rörelseresultat

32 044

52 691

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

23 714

21 172

Räntekostnader och liknande resultatposter

-26 397

-31 404

Summa finansiella poster

-2 683

-10 232

Resultat efter finansiella poster

29 361

42 459

Årets resultat

29 361

42 459

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

29 361

42 459

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

25 000

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-164 400

-74 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-110 039

-31 541

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

1 339 726

1 395 268

Inventarier, verktyg och installationer

9

40 480

45 540

Summa materiella anläggningstillgångar

1 380 206

1 440 808

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 100

1 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 100

1 100

Summa anläggningstillgångar

1 381 306

1 441 908

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

1 148

1 125

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 271

11 098

Klientmedel i SHB

455 307

503 229

Summa kortfristiga fordringar

467 726

515 452

Kassa och bank

Kassa och Bank

31

31

Summa kassa och bank

31

31

Summa omsättningstillgångar

467 757

515 483

Summa tillgångar

1 849 063

1 957 391

Brf Agne			7(14)
778000-0712			
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 600	13 600
Fond för yttre underhåll		328 793	254 793
<i>Summa bundet eget kapital</i>		342 393	268 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		281 539	313 080
Årets resultat		29 361	42 459
<i>Summa fritt eget kapital</i>		310 900	355 539
Summa eget kapital		653 293	623 932
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	372 000	-32 720
Summa långfristiga skulder		372 000	-32 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	728 895	1 278 335
Leverantörsskulder		14 025	17 959
Skatteskulder		1 729	1 408
Övriga skulder	13	0	1 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 121	67 165
Summa kortfristiga skulder		823 770	1 366 179
Summa eget kapital och skulder		1 849 063	1 957 391

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	32 043	52 691
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	60 602	60 602

Erhållen ränta	7 043	5 772
Erhållna utdelningar	16 672	15 400
Erlagd ränta	-26 397	-31 404

	89 963	103 061
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-196	-868
Ökning/minskning leverantörsskulder	-3 934	1 985
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	10 965	4 946

Kassaflöde från den löpande verksamheten	96 798	109 124
---	---------------	----------------

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-144 720	-32 720
---------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-144 720	-32 720
--	-----------------	----------------

Årets kassaflöde	-47 922	76 404
Likvida medel vid årets början	503 260	426 856

Likvida medel vid årets slut	455 338	503 260
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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. Förskottsbetalningar 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 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,762 % 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

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	429 480	397 692
Hyror parkering	18 000	18 000
Övriga intäkter	2 942	1 082
Brutto	450 422	416 774
Summa nettoomsättning	450 422	416 774

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften, tillsammans med föreningens andra intäkter, finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	54 698	40 508
Reparationer, löpande underhåll	4 850	4 750
Elavgifter	19 335	17 451
Uppvärmning	96 831	85 322
Vatten och avlopp	30 180	24 112
Renhållning	15 940	15 629
Försäkringar	10 001	9 265
Kabel-TV / Internet	13 945	13 058
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 010	14 641
Summa driftskostnader	260 790	224 736

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byte elkablage	25 000	0
Summa periodiskt underhåll	25 000	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	14 765	0
Revision	18 850	18 125
Föreningsmöten	0	589
Ekonomisk och administrativ förvaltning	21 730	20 865
Övriga förvaltningskostnader	14 641	8 666
Konsultarvoden	1 500	30 000
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	71 986	78 745

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	6 978	5 746
Övriga ränteintäkter	65	26
Utdelning*	16 672	15 400
Summa finansiella intäkter	<u>23 715</u>	<u>21 172</u>

* 2024: MBF (15 400 kr) samt Länsförsäkringar (1 272 kr)
2023: MBF (15 400 kr)

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 152 859	3 152 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 152 859	3 152 859
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 757 591	-1 702 049
Årets avskrivningar	-55 542	-55 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 813 133	-1 757 591
Utgående planenligt värde	<u>1 339 726</u>	<u>1 395 268</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>1 339 726</u>	<u>1 395 268</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 034 000	5 034 000
Taxeringsvärde mark	2 933 000	2 933 000
	<u>7 967 000</u>	<u>7 967 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	7 967 000	7 967 000
	<u>7 967 000</u>	<u>7 967 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	96 275	96 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 275	96 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 735	-45 675
Årets avskrivningar	-5 060	-5 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 795	-50 735
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>40 480</u>	<u>45 540</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 148	1 125
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 148</u>	<u>1 125</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Länsförsäkringar Hypotek	1,57	2024-12-31	573 615
Länsförsäkringar Hypotek	1,57	2024-12-31	139 280
Stadshypotek	3,62	2024-01-30	388 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 100 895
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-48 720
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-680 175
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			372 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			857 295

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<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	1 940 000	1 940 000
Summa ställda säkerheter	1 940 000	1 940 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 312
Summa övriga kortfristiga skulder	0	1 312

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Maud Lindh
Ordförande

Thomas Willén

Max Molander

Philippe Ghostine

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

Ernst & Young

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MAUD LINDH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-06 14:07:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maud Lindh

Maud Lindh

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.68.96.150

PHILIPPE GHOSTINE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-06 14:16:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PHILIPPE GHOSTINE

Philippe Ghostine

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

MAX MOLANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-07 06:30:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Max Pelle Molander

Max Molander

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 46.17.187.18

THOMAS WILLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-07 09:53:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS WILLÉN

Thomas Willén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.104.163

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-10 10:09:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.97