



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Dansbanan 2 i Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| KORSÄNGSSKOLAN 14    | 2011    | VÄSTERÅS |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 202 kvm. Byggnadernas totalyta är 2202 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Mateusz Roman Rynkiewicz | Ordförande      |
| Esbjörn Gunnar Werner    | Styrelseledamot |
| Leslie Dahlberg          | Styrelseledamot |
| Robert Lennart Deverud   | Styrelseledamot |
| Mats Anders Persson      | Suppleant       |
| Robert Eklund            | Suppleant       |

### Valberedning

Vakant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Jesper Lejdström    Auktoriserad revisor    Västerås Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Planerade underhåll

- 2025 ● Målning av träfasader förråd
- 2026 ● Energideklaration
- 2028 ● Spolning avloppsstammar

### Avtal med leverantörer

|                                          |                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning och administration | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| El                                       | Mälarenergi                         |
| Service avtal hissar                     | KONE Hissar AB                      |
| Teknisk förvaltning                      | LT-Konsult                          |
| TV, Data och tele                        | Telia                               |
| Vatten                                   | Mälarenergi                         |
| Värme                                    | Mälarenergi                         |
| Sophanterng                              | Vafab                               |
| Drift elbilsladdare                      | Voltiva                             |
| Entre'mattor                             | Elis Textil Service                 |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dansbanan Samfällighet, med en andel på 36%.

Samfälligheten förvaltar gatan med belysning, parkeringsytor, lekplats samt parkområde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett lån skrevs om i januari som resulterade betydligt högre ränta.

Engångsamortering gjordes med 354 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 21%.

### Förändringar i avtal

Elavtal har skrivits om vilket gett väsentligt ökade elkostnader.

Kostnader för värme och vatten har höjts kraftigt.

Voltiva har tagit över driften av elbilsladdare från Eways.

### Övriga uppgifter

OVK har utförts. Korrosionsproblem med ett rör för värmeåtervinningsanläggning upptäcktes. Reparation blev dyr samt det tillkom uppvärmningskostnader.

Fastighetsdeklaration har gjorts.

Larmtelefoner i hissar har uppdaterats.

Mälarenergi har satt upp en mast på förråd för avläsning av våra mätare.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 068 511  | 1 738 611  | 1 613 907  | 1 592 692  |
| Resultat efter fin. poster                         | -177 103   | -358 299   | 36 800     | 44 467     |
| Soliditet (%)                                      | 73         | 73         | 72         | 72         |
| Yttre fond                                         | 1 741 441  | 1 447 441  | 1 183 441  | 919 441    |
| Taxeringsvärde                                     | 52 400 000 | 52 400 000 | 40 800 000 | 40 800 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 839        | 711        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,3       | 90,1       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 815      | 6 976      | 7 294      | 7 475      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 815      | 6 976      | 7 294      | 7 475      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 135        | 40         | 214        | 217        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 71         | 51         | 41         | 40         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 88         | 57         | 51         | 53         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 29         | 24         | 23         | 21         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 188        | 133        | 115        | 114        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,01       | 2,36       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,12       | 9,81       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Orsaken till förlusten är avskrivningar och höjda värme och elkostnader.

En del av den höjda värmekostnaden är ett haveri på ett värmeåtervinningsaggregat. Det orsakade direkt höjd kostnad för värmen över en tid samt en stor reparationskostnad.

Även ett misstag i budgeten för avgifterna gjordes då avgiftshöjningen budgeterades för hela året men verklig höjning påbörjades fr.o.m. kvartal 2.

För att motverka framtida förlust höjs avgiften med 3% från och med 1:a April samt att vi uppskattar räntan på ett lån som skrivs om i mitten av April kommer att minska väsentligt.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 33 030 000        | -                                            | -                               | 33 030 000        |
| Upplåtelseavgifter       | 8 839 000         | -                                            | -                               | 8 839 000         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 447 441         | -                                            | 294 000                         | 1 741 441         |
| Balanserat resultat      | -522 477          | -358 299                                     | -294 000                        | -1 174 775        |
| Årets resultat           | -358 299          | 358 299                                      | -177 103                        | -177 103          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>42 435 666</b> | <b>0</b>                                     | <b>-177 103</b>                 | <b>42 258 562</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -880 775          |
| Årets resultat                                                     | -177 103          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -294 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-1 351 879</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 27 500            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-1 324 379</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 068 511         | 1 738 611         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 068 511</b>  | <b>1 738 611</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -994 404          | -1 131 198        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -143 463          | -103 563          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -63 078           | -63 077           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -446 460          | -446 460          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 647 405</b> | <b>-1 744 298</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>421 106</b>    | <b>-5 687</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 10 308            | 18 018            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -608 517          | -370 630          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-598 209</b>   | <b>-352 612</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-177 103</b>   | <b>-358 299</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-177 103</b>   | <b>-358 299</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 16 | 56 643 736 | 57 090 196 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 56 643 736 | 57 090 196 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 56 643 736 | 57 090 196 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | 12     | 770 549    | 800 773    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 105 649    | 300        |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 876 198    | 801 073    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 323 212    | 503 143    |
| Summa kassa och bank                         |        | 323 212    | 503 143    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 199 410  | 1 304 216  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 57 843 147 | 58 394 413 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 41 869 000                  | 41 869 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 1 741 441                   | 1 447 441                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>43 610 441</strong> | <strong>43 316 441</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -1 174 775                  | -522 477                    |
| Årets resultat                                  |        | -177 103                    | -358 299                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-1 351 879</strong> | <strong>-880 775</strong>   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>42 258 562</strong> | <strong>42 435 666</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 14, 16 | 10 303 000                  | 9 907 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>10 303 000</strong> | <strong>9 907 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 14, 16 | 4 704 000                   | 5 454 000                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 73 305                      | 234 323                     |
| Skatteskulder                                   |        | 106 227                     | 102 564                     |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 30 801                      | 28 077                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 15     | 367 252                     | 232 783                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>5 281 585</strong>  | <strong>6 051 747</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>57 843 147</strong> | <strong>58 394 413</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>421 106</b>   | <b>-5 687</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 446 460          | 446 460          |
|                                                                                 | <b>867 566</b>   | <b>440 773</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 10 308           | 18 018           |
| Erlagd ränta                                                                    | -576 949         | -308 414         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>300 925</b>   | <b>150 377</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -101 137         | -24 530          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -51 730          | 203 246          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>148 057</b>   | <b>329 093</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -354 000         | -700 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-354 000</b>  | <b>-700 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-205 943</b>  | <b>-370 907</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 233 688</b> | <b>1 604 595</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 027 745</b> | <b>1 233 688</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Dansbanan 2 i Västerås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Byggnad                 | 1,02 % |
| Fastighetsförbättringar | 10 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 1 847 277        | 1 566 345        |
| Hysesintäkter p-plats      | 145 800          | 99 300           |
| Varmvatten                 | 54 466           | 59 781           |
| Elintäkter laddstolpe moms | 13 215           | 5 773            |
| Påminnelseavgift           | 0                | 60               |
| Pantsättningsavgift        | 2 673            | 2 100            |
| Överlåtelseavgift          | 4 299            | 5 252            |
| Administrativ avgift       | 784              | 0                |
| Öres- och kronutjämning    | -3               | 0                |
| <b>Summa</b>               | <b>2 068 511</b> | <b>1 738 611</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 81 957         | 112 561        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 2 669          | 641            |
| Hissbesiktning                          | 4 821          | 4 685          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 16 138         | 0              |
| Gårdkostnader                           | 975            | 1 025          |
| Gemensamma utrymmen                     | 8 230          | 7 726          |
| Garage/parkering                        | 1 260          | 3 780          |
| Serviceavtal                            | 27 856         | 26 147         |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 8 851          | 8 403          |
| Fordon                                  | 5 658          | 0              |
| Förbrukningsmaterial                    | 2 664          | 5 636          |
| <b>Summa</b>                            | <b>161 079</b> | <b>170 604</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                 | 0             | 349            |
| Trapphus/port/entr           | 5 856         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 90 994         |
| VVS                          | 0             | 145 875        |
| Värmeanläggning/undercentral | 0             | 7 421          |
| Ventilation                  | 53 012        | 2 583          |
| Elinstallationer             | -2 384        | 8 593          |
| Fönster                      | 0             | 873            |
| Garage/parkering             | -8 518        | 8 518          |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 3 581          |
| <b>Summa</b>                 | <b>47 966</b> | <b>268 786</b> |

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024          | 2023     |
|--------------|---------------|----------|
| Hiss         | 27 500        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>27 500</b> | <b>0</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 156 596        | 113 366        |
| Uppvärmning             | 193 491        | 126 166        |
| Vatten                  | 63 714         | 52 802         |
| Sophämtning/renhållning | 58 138         | 60 745         |
| <b>Summa</b>            | <b>471 939</b> | <b>353 079</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 37 230         | 41 375         |
| Bredband               | 103 653        | 138 204        |
| Samfällighetsavgifter  | 91 247         | 106 713        |
| Fastighetsskatt        | 53 790         | 52 437         |
| <b>Summa</b>           | <b>285 920</b> | <b>338 729</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 2 583          | 2 302          |
| Tele- och datakommunikation     | 5 692          | 3 171          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 49 613         | 19 338         |
| Föreningskostnader              | 5 188          | 473            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 58 797         | 56 406         |
| Överlåtelsekostnad              | 6 387          | 7 352          |
| Pantsättningskostnad            | 860            | 6 304          |
| Administration                  | 3 035          | 2 090          |
| Konsultkostnader                | 10 619         | 5 438          |
| Tidningar och facklitteratur    | 689            | 689            |
| <b>Summa</b>                    | <b>143 463</b> | <b>103 563</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 50 000        | 50 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 13 078        | 13 077        |
| <b>Summa</b>        | <b>63 078</b> | <b>63 077</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 608 517        | 370 599        |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 31             |
| <b>Summa</b>                 | <b>608 517</b> | <b>370 630</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 61 639 869        | 61 639 869        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>61 639 869</b> | <b>61 639 869</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 549 673        | -4 103 213        |
| Årets avskrivning                             | -446 460          | -446 460          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 996 133</b> | <b>-4 549 673</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>56 643 736</b> | <b>57 090 196</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>18 837 000</i> | <i>18 837 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 42 000 000        | 42 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 400 000        | 10 400 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>52 400 000</b> | <b>52 400 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 66 016         | 63 486         |
| Momsavräkning                  | 0              | 4 128          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 2 614          |
| Transaktionskonto              | 229 051        | 190 786        |
| Borgo räntekonto               | 475 482        | 539 759        |
| <b>Summa</b>                   | <b>770 549</b> | <b>800 773</b> |

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|--------------------------|----------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 30 965         | 300        |
| Förutbet fast skötsel    | 27 319         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 7 451          | 0          |
| Förutbet bredband        | 34 551         | 0          |
| Upplupna intäkter        | 5 363          | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>105 649</b> | <b>300</b> |

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek AB     | 2025-04-16               | 4,28 %                  | 4 704 000           | 4 704 000           |
| Nordea Hypotek AB     | 2026-04-20               | 4,28 %                  | 5 203 000           | 5 203 000           |
| Nordea Hypotek AB     | 2026-01-21               | 3,75 %                  | 5 100 000           | 5 454 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>15 007 000</b>   | <b>15 361 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 704 000           | 5 454 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 007 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader                          | 866            | 0              |
| Uppl kostn el                               | 21 517         | 0              |
| Uppl kostnad Värme                          | 16 383         | 0              |
| Uppl kostnad Extern revisor                 | 24 800         | 0              |
| Uppl kostn räntor                           | 123 558        | 91 990         |
| Uppl kostn vatten                           | 5 706          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter                     | 174 422        | 140 493        |
| Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare | 0              | 300            |
| <b>Summa</b>                                | <b>367 252</b> | <b>232 783</b> |

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 19 661 000 | 19 661 000 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

---

Esbjörn Gunnar Werner  
Styrelseledamot

---

Leslie Dahlberg  
Styrelseledamot

---

Mateusz Roman Rynkiewicz  
Ordförande

---

Robert Lennart Deverud  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Västerås Revision AB  
Jesper Lejdström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 19:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 16:18

DOCUMENT ID:

HkmhBRbpyge

ENVELOPE ID:

SJISCZaJgl-HkmhBRbpyge

DOCUMENT NAME:

Brf Dansbanan 2 i Västerås, 769621-1387 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Robert Lennart Deverud<br>robert.deverud@hotmail.se   | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 17:01<br>28.04.2025 17:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.227.200.54  |
| 2. LESLIE ULF ANDRÉ DAHLBERG<br>leslieulfandre@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 17:37<br>28.04.2025 17:30 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.236.252.54  |
| 3. Mateusz Roman Rynkiewicz<br>mryniewicz.brf2@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 17:45<br>28.04.2025 17:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.229.110.83  |
| 4. Esbjörn Gunnar Werner<br>eswe@telia.com               | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 17:50<br>28.04.2025 16:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.226.209.9   |
| 5. JESPER LEJDSTRÖM<br>jesper.lejdstrom@vrev.se          | Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 19:40<br>28.04.2025 19:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.224.196.238 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dansbanan 2 i Västerås  
Org.nr. 769621-1387

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dansbanan 2 i Västerås för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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, förfälskning, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dansbanan 2 i Västerås för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jesper Lejdström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 19:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 16:18

DOCUMENT ID:

ryU3HAbakex

ENVELOPE ID:

HJlsr0b61le-ryU3HAbakex

DOCUMENT NAME:

RB 2024 769621-1387 (2025-04-28).pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. JESPER LEJDSTRÖM      |  Signed | 28.04.2025 19:42 | eID    | Swedish BankID     |
| jesper.lejdstrom@vrev.se | Authenticated                                                                            | 28.04.2025 19:41 | Low    | IP: 90.224.196.238 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed