

Bostadsrättsföreningen Rudbeckia
Org nr 769612-5199

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

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 2024-10-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Hans Hoppe	Ordförande	2026
Simon Lundblad Roth	Vice ordförande	2025
Zanda Tropa	Sekreterare	2025
Karl-Oskar Hillbom	Ledamot	2026
Birgitta Brorsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Rävissor AB.

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

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Grimm 6, Västerås kommun med adress Rudbecksgatan 4 sedan 2005-06-30. Bostadshuset innehåller 19 lägenheter och 1 lokal. Nybyggnadsår 1938, värdeår efter renoveringar 1968. Renoveringar av balkonger, stammar, badrum, ventilation i lägenheterna och utvändig dränering har genomförts åren 1981-1997. Under 2006 har nytt tak lagts på byggnaden, ny eldragning har genomförts och ny elcentral installerats, nya radiatortermostater har installerats, byte av varmvattenledning och asbetsanering i källare har utförts, ny värmeväxlare har installerats, fönster- och balkonggolvmålning har utförts.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalen hyrs ut. Föreningen har 6 p-platser som hyrs ut. Total boyta 938 m², lokalyta 115 m².

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår ej. Varje medlem tecknar sin egen försäkring med bostadsrättstillägg.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig tom. 2029.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om att hålla årsavgiften oförändrad inför räkenskapsåret 2025-2026.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	1 089 391	971 779	883 606	856 585
Resultat efter finansiella poster	kr	42 872	-51 413	-676 059	99 220
Soliditet	%	59	59	58	61
Likviditet	%	577	565	404	968
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	999	872	803	772
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	999	872	803	772
Skuldsättning per kvm	kr	4 313	4 313	4 313	4 313
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 842	4 842	4 842	4 842
Energikostnad per kvm	kr	245	272	217	215
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,8	5,6	6,0	6,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,8	5,6	6,0	6,3
Sparande per kvm	kr	257	117	216	260
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,00	84,13	85,23	84,54

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>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	6 120 003	988 372	670 949	-1 048 312	-51 413
Reservering till yttre fond			175 000	-175 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-51 413	51 413
Årets resultat					<u>42 872</u>
Belopp vid årets utgång	6 120 003	988 372	845 949	-1 274 725	42 872

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 274 725
Årets resultat	42 872
	<u>-1 231 853</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	85 900
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-52 178
I ny räkning balanseras	-1 265 575
	<u>-1 231 853</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	42 872
Dispositioner	-33 722
	<u>9 150</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	879 671
---	---------

Resultaträkning

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 089 391

971 779

Summa rörelseintäkter

1 089 391

971 779

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-585 524

-565 874

Periodiskt underhåll

5

-52 178

0

Övriga externa kostnader

6

-67 596

-69 121

Arvoden och personalkostnader

7

-24 866

-24 374

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-175 066

-175 065

Summa rörelsekostnader

-905 230

-834 434

Rörelseresultat

184 161

137 345

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

44 224

49 513

Räntekostnader

-185 513

-238 271

Summa finansiella poster

-141 289

-188 758

Resultat efter finansiella poster

42 872

-51 413

Årets resultat

42 872

-51 413

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

42 872

-51 413

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

52 178

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-85 900

-175 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

9 150

-226 413

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

10 172 206

10 346 634

Inventarier, verktyg och installationer

10

638

1 276

Summa materiella anläggningstillgångar

10 172 844

10 347 910

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 000

2 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 000

2 000

Summa anläggningstillgångar

10 174 844

10 349 910

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11

130 716

8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 942

52 896

Klientmedel i SHB

1 174 254

1 006 045

Summa kortfristiga fordringar

1 317 912

1 058 949

Summa omsättningstillgångar

1 317 912

1 058 949

Summa tillgångar

11 492 756

11 408 859

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

6 120 003

6 120 003

Upplåtelseavgifter

988 372

988 372

Fond för yttre underhåll

845 949

670 949

Summa bundet eget kapital

7 954 324

7 779 324

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 274 725

-1 048 312

Årets resultat

42 872

-51 413

Summa fritt eget kapital

-1 231 853

-1 099 725

Summa eget kapital

6 722 471

6 679 599

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

4 541 809

4 541 809

Leverantörsskulder

60 174

29 299

Skatteskulder

2 280

3 350

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

166 022

154 802

Summa kortfristiga skulder

4 770 285

4 729 260

Summa eget kapital och skulder

11 492 756

11 408 859

Kassaflödesanalys

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	184 160	137 345
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	175 066	175 065

Erhållen ränta	14 224	18 374
Erhållna utdelningar	30 000	31 140
Erlagd ränta	-185 513	-238 271

	217 937	123 653
--	----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-90 754	-15 686
Ökning/minskning leverantörsskulder	30 876	9 140
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	10 150	-67 664

Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 209	49 443
---	----------------	---------------

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde	168 209	49 443
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	1 006 045	956 603
---------------------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	1 174 254	1 006 046
-------------------------------------	------------------	------------------

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, utrangeras 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 1,77 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

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 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 per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

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 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 (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

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	936 894	817 518
Hyror lokaler	97 236	93 528
Hyror parkering	33 200	33 600
Övriga hyrestillägg (fastighetsskatt lokal)	4 464	4 464
Övriga intäkter	18 397	23 869
Återförda reserveringar	400	0
Brutto	1 090 591	972 979
Övriga vakanser hyresförluster	-1 200	-1 200
Summa nettoomsättning	1 089 391	971 779

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

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel	85 990	127 197
Reparationer, löpande underhåll	99 896	11 340
Elavgifter	22 969	20 752
Uppvärmning	188 889	185 835
Vatten och avlopp	45 771	79 368
Renhållning	44 692	50 918
Försäkringar	26 669	24 018
Kabel-TV / Internet	33 432	31 016
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 216	35 430
Summa driftskostnader	585 524	565 874

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
OVK besiktning och åtgärder	52 178	0
Summa periodiskt underhåll	<u>52 178</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Kommunikation	2 281	1 347
Revision	16 300	17 000
Föreningsmöten	5 625	5 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 903	35 565
Övriga förvaltningskostnader	6 488	9 009
Medlems- och föreningsavgifter	0	1 200
Summa övriga externa kostnader	<u>67 597</u>	<u>69 121</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Arvode styrelse	19 998	20 000
Sociala kostnader	4 868	4 374
Summa arvoden, personalkostnader	<u>24 866</u>	<u>24 374</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 530	18 341
Övriga ränteintäkter	694	33
Utdelning MBF	30 000	31 140
Summa finansiella intäkter	<u>44 224</u>	<u>49 514</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 879 369	9 879 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 879 369	9 879 369
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 014 810	-1 840 383
Årets avskrivningar	-174 428	-174 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 189 238	-2 014 810
Utgående planenligt värde	<u>7 690 131</u>	<u>7 864 559</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 482 075	2 482 075
Utgående planenligt värde	2 482 075	2 482 075
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>10 172 206</u>	<u>10 346 634</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 668 000	10 046 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	5 800 000
	<u>17 868 000</u>	<u>15 846 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 400 000	15 400 000
Lokaler	468 000	446 000
	<u>17 868 000</u>	<u>15 846 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 190	3 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 190	3 190
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 914	-1 276
Årets avskrivningar	-638	-638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 552	-1 914
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>638</u>	<u>1 276</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	130 716	8
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>130 716</u>	<u>8</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Swedbank Hypotek	3,485	3-månader	1 480 263
Swedbank Hypotek	3,111	3-månader	1 780 773
Swedbank Hypotek	3,996	3-månader	1 280 773
Summa skulder till kreditinstitut			4 541 809
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommade räkenskapsår			0
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommade räkenskapsår			-4 541 809
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 541 809

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	6 150 000	6 150 000
Summa ställda säkerheter	<u>6 150 000</u>	<u>6 150 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Årsredovisning färdigställdes 2025-09-09.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Simon Lundblad Roth

Hans Hoppe
Ordförande

Karl-Oskar Hillbom

Zanda Tropa

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

Rävisor AB

Anders von Scheele
Extern revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

SIMON LUNDBLAD ROTH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-22 09:22:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIMON CARMELO LUNDBLAD ROTH

Simon Lundblad Roth

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 220.156.79.59

HANS WILHELM HOPPE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-10 10:04:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS HOPPE

Hans Wilhelm Hoppe

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.248.152.21

ZANDA TROPA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-09 13:02:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ZANDA TROPA

Zanda Tropa

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.224.178.236

KARL-OSKAR HILLBOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-11 07:17:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl-Oskar Hillbom

Karl-Oskar Hillbom

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 158.174.186.111

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-22 15:36:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS VON SCHÉELE

Anders Von Scheele

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 98.128.228.182