

BRF Lindhagen i Västerås
Org nr 778000-3245

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 2024-04-03 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Laila Ågren	Ordförande	2026
Anni Nordsköld	Sekreterare	2025
Peter Gustafsson	Ledamot	2025
Mikael Skärfstad	Ledamot	2026
Simon Lindholm	Ledamot	2026
Mathias Andersson	Suppleant	2025
Sinikka Iivari	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2023-07-17.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

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 85 950 kr i fast styrelsearvode samt kr 500 per möte och deltagare till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Hanen 2 och Skjutvallen 2, Västerås Kommun, som byggdes åren 1948-1950. Rot-renovering skedde åren 1992-1993, då bland annat vissa hus försågs med hiss. På fastigheterna finns 5 bostadshus med totalt 15 trapphus. Adressen är Skyttegatan 1-4 samt 6. Föreningens 98 bostäder fördelas enligt följande:

8 st	1 rum och kök	40,5 m ²
65 st	2 rum och kök	57,0-60,5 m ²
24 st	3 rum och kök	74,0-76,0 m ²
1 st	4 rum och kök	97,5 m ²

Den totala ytan är 6 731 m², varav boytan är 6 082,5 m² och ytan för lokaler är 648,5 m².

För uthyrning förfogar också föreningen över följande:

23 st lokaler, 79 st p-platser med el, 25 st kallgarage och 22 st varmgarage.

Under räkenskapsåret har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2030 med ett totalt underhållsbehov om 13 500 000 kr.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Styrelsen har avtal med HJT Service AB om fastighetsskötsel.
Lokalvården utförs Bestell Miljövård AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2024 utfört följande
Tvättstuga 1 ommålad.
Radonmätning.
OVK.
Ny leverantör, Sappa, för TV och bredband.
Skyltning för gäst p-plats.
Ny branddörr på vind i hus 6.

Beslut har fattats att föreningens årsavgifter höjs med 2% för lägenheter från den 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	5 822 480	5 674 567	5 370 850	5 356 475
Resultat efter finansiella poster	kr	589 237	569 298	419 115	-462 128
Soliditet	%	19	18	16	15
Likviditet	%	347	273	227	215
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	850	832	786	786
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	850	832		
Skuldsättning per kvm	kr	4 825	4 942	4 991	5 086
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 753	5 901	5 951	6 050
Energikostnad per kvm	kr	188	176	179	175
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,8	7,1	7,6	7,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,8	7,1		
Sparande per kvm	kr	248	223	242	156
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,78			

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.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	129 310	2 617 453	4 516 834	569 298
Reservering till yttre fond		486 600	-486 600	
Ianspråktagande av yttre fond		-118 125	118 125	
Balansering av föregående års resultat			569 298	-569 298
Årets resultat				<u>589 237</u>
Belopp vid årets utgång	129 310	2 985 928	4 717 657	589 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 717 657
Årets resultat	<u>589 237</u>
	<u>5 306 894</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 314 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-247 706
I ny räkning balanseras	<u>4 240 600</u>
	<u>5 306 894</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	589 237
Dispositioner	<u>-1 066 294</u>
Årets resultat efter dispositioner	-477 057

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 052 222
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 822 480	5 674 567
Övriga rörelseintäkter		0	49 487
Summa rörelseintäkter		5 822 480	5 724 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 118 410	-3 299 731
Periodiskt underhåll	5	-247 706	-118 125
Övriga externa kostnader	6	-233 562	-250 820
Arvoden och personalkostnader	7	-161 760	-145 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-964 696	-964 696
Summa rörelsekostnader		-4 726 134	-4 779 132
Rörelseresultat		1 096 346	944 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	391 956	318 209
Räntekostnader		-899 065	-693 833
Summa finansiella poster		-507 109	-375 624
Resultat efter finansiella poster		589 237	569 298
Årets resultat		589 237	569 298
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		589 237	569 298
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		247 706	118 125
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 314 000	-486 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-477 057	200 823

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	38 460 078	39 424 773
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 460 078	39 424 773
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		16 400	16 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		16 400	16 400
Summa anläggningstillgångar		38 476 478	39 441 173
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 760	11 328
Övriga fordringar	10	2 163	2 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 150	112 145
Klientmedel i SHB		5 975 006	5 210 108
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6 089 079	5 335 631
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 741	1 741
<i>Summa kassa och bank</i>		1 741	1 741
Summa omsättningstillgångar		6 090 820	5 337 372
Summa tillgångar		44 567 298	44 778 545

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 310	129 310
Fond för yttre underhåll		2 985 928	2 617 453
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 115 238</u>	<u>2 746 763</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 717 657	4 516 834
Årets resultat		589 237	569 298
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 306 894</u>	<u>5 086 132</u>
Summa eget kapital		8 422 132	7 832 895
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	16 072 456	27 171 700
Summa långfristiga skulder		<u>16 072 456</u>	<u>27 171 700</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 918 196	8 421 664
Leverantörsskulder		222 396	386 155
Skatteskulder		16 616	12 598
Övriga skulder	13	34 790	34 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		880 712	918 863
Summa kortfristiga skulder		<u>20 072 710</u>	<u>9 773 950</u>
Summa eget kapital och skulder		44 567 298	44 778 545

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 096 346	944 923
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	964 696	964 696
Erhållen ränta	143 185	88 609
Erhållna utdelningar	248 771	229 600
Erlagd ränta	-899 065	-693 833
	1 553 933	1 533 995
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	11 450	61 361
Ökning/minskning leverantörsskulder	-163 759	-99 506
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-34 013	189 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 367 611	1 685 215
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	90 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	90 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-602 712	-602 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-602 712	-602 712
Årets kassaflöde	764 899	1 172 503
Likvida medel vid årets början	5 211 849	4 039 346
Likvida medel vid årets slut	5 976 748	5 211 849

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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:

Byggnad slutavskriven år 2044	40 år
Markanläggning, slutavskriven år 2024	20 år
Garage, slutavskriven år 2035	30 år
Ladd-platser, slutavskriven år 2037	15 år

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	5 169 240	5 018 688
Hyror lokaler	231 636	224 868
Hyror parkering	335 505	334 954
Övriga hyresintäkter	36 230	35 220
Övriga intäkter	73 604	75 587
Brutto	5 846 215	5 689 317
Hyresförluster vakanser bostäder	-11 328	0
Hyresförluster vakanser lokaler	-2 492	-1 315
Hyresförluster vakanser parkering	-9 915	-13 435
Summa nettoomsättning	5 822 480	5 674 567

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-Tv och bredband.

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	707 490	766 296
Reparationer, löpande underhåll	337 790	475 479
Elavgifter	206 869	231 291
Uppvärmning	873 767	799 079
Vatten och avlopp	279 622	239 486
Renhållning	164 898	231 284
Försäkringar	127 260	139 600
Kabel-TV / Internet	190 838	183 776
Övriga fastighetskostnader	32 046	39 628
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	197 830	193 812
Summa driftskostnader	3 118 410	3 299 731

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Målning tvättstuga	28 125	0
Byte av branddörr	21 000	0
OVK samt rensning	160 000	0
Rensning hängrännor	38 581	0
Montering linjeskrapare	0	118 125
Summa periodiskt underhåll	247 706	118 125

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kontorsmaterial	1 790	0
Kommunikation	14 360	26 820
Porto	54	0
Indrivning	3 750	11 238
Revision	37 000	33 725
Föreningsmöten	0	79
Ekonomisk och administrativ förvaltning	140 810	135 215
Övriga förvaltningskostnader	35 048	42 994
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	233 562	250 821

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	116 950	99 460
Arvode övrigt	12 500	10 800
Sociala kostnader	32 310	35 499
Summa arvoden, personalkostnader	<u>161 760</u>	<u>145 759</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	142 886	88 451
Övriga ränteintäkter	299	158
Utdelning MBF	229 600	229 600
Återbäring Länsförsäkringar	19 171	0
Summa finansiella intäkter	<u>391 956</u>	<u>318 209</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 208 150	53 034 679
Inköp/Aktiveringar, ladd-stolpar	0	173 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 208 150	53 208 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 083 376	-33 118 680
Årets avskrivningar	-964 696	-964 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 048 072	-34 083 376
Utgående planenligt värde	<u>18 160 078</u>	<u>19 124 774</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 300 000	20 300 000
Utgående planenligt värde	20 300 000	20 300 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>38 460 078</u>	<u>39 424 774</u>

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 346 000	51 346 000
Taxeringsvärde mark	14 863 000	14 863 000
	66 209 000	66 209 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	62 400 000	62 400 000
Lokaler	3 809 000	3 809 000
	66 209 000	66 209 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	2 163	2 050
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 163</u>	<u>2 050</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>
Stadshypotek	4,66	2026-09-01	3 632 996
Stadshypotek	4,14	2025-12-01	3 385 392
Stadshypotek	3,37	2025-03-03	4 586 348
Stadshypotek	1,23	2026-09-30	3 307 500
Stadshypotek	4,09	2027-09-30	2 650 956
Stadshypotek	1,28	2025-03-30	3 917 460
Stadshypotek	4,12	2025-03-01	3 377 500
Stadshypotek	1,04	2025-06-01	3 377 500
Stadshypotek	4,43	2026-09-01	3 377 500
Stadshypotek	1,17	2026-06-01	3 377 500

Summa skulder till kreditinstitut	34 990 652
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-602 712
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-18 315 484
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 072 456
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	31 977 092

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<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	48 761 000	48 761 000
Summa ställda säkerheter	48 761 000	48 761 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	33 358	33 358
Skulder till MBF	1 432	1 312
Summa övriga kortfristiga skulder	34 790	34 670

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Laila Ågren
Ordförande

Anni Nordsköld

Peter Gustafsson

Mikael Skärfstad

Simon Lindholm

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

LAILA ÅGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 10:27:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Laila Helene Ågren

Laila Ågren

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

PETER GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 08:32:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Peter Gustafsson

Peter Gustafsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.191.122.178

MIKAEL SKÄRFSTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-27 09:21:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL SKÄRFSTAD

Mikael Skärfstad

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 172.226.49.41

ANNI NORDSKÖLD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-07 12:10:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNI NORDSKÖLD

Anni Nordsköld

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.187.168.68

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-07 12:32:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Simon Thomas Lindholm

Simon Lindholm

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 46.17.191.172

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-11 18:16:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.108