

BRF Mälartorget 2, Västerås
Org nr 769611-7170

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 2024-05-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ann-Charlotta Pettersson	Ordförande	2025
Kenth Larsudd	Ledamot	2025
Solveig Wahlfridsson	Ledamot	2026
Roland Kröller	Ledamot	2026
Marit Larsen	Ledamot	2025
Steve Södergren	Suppleant	2025
Henrik Gidlund	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tretton protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-07.

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

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

Till valberedning valdes Åsa Andersson (sammankallande), Karin Malmborg samt Kent Bork.

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

Föreningen äger fastigheten Packhuset 2 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 58 lägenheter fördelade enligt följande:

17 st 2 rum och kök
25 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Nybyggnadsår 2005, värdeår 2005.

Samtliga 58 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta 5 362 m². Lokalyta 1 740 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2049.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa Försäkringar.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Styrelsen har tecknat avtal med Schindler om hissjour.
Styrelsen har tecknat avtal med Städhuset i Stockholm AB om trapp- och lokalstädning.
Styrelsen har tecknat avtal med Mälarenergi om el/vatten/fjärrvärme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen valde att höja årsavgiften med 7% från 2024-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	4 973 598	4 430 488	3 695 755	3 975 457
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 383 300	-468 775	-319 399	381 283
Soliditet	%	62	62	62	62
Likviditet	%	234	343	376	661
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	721	674	654	654
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	752	708		
Skuldsättning per kvm	kr	6 766	6 817	6 893	6 991
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 961	9 029	9 130	9 260
Energikostnad per kvm	kr	143	162	119	98
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,4	13,4	14,0	14,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,9	12,7		
Sparande per kvm	kr	117	89	157	228
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	81,02	85,01		

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 vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningen valde att höja årsavgiften från 2025-01-01 (se not 2). Föreningen har bekostat underhåll på fastighetens tak under året vilket har påverkat resultatet för året.

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	30 693 071	50 306 929	3 069 651	-1 391 724	-468 775
Reservering till yttre fond			418 236	-418 236	
Ianspråktagande av yttre fond			-51 563	51 563	
Balansering av föregående års resultat				-468 775	468 775
Årets resultat					-1 383 300
Belopp vid årets utgång	30 693 071	50 306 929	3 436 324	-2 227 172	-1 383 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 227 171
Årets resultat	-1 383 300
	<u>-3 610 471</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	554 815
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 093 155
I ny räkning balanseras	-3 072 131
	<u>-3 610 471</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 383 300
Dispositioner	538 340
	<u>-844 960</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 897 984
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 973 598	4 430 488
Övriga rörelseintäkter		0	37 401
Summa rörelseintäkter		4 973 598	4 467 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 326 885	-2 285 907
Periodiskt underhåll	5	-1 093 155	-51 563
Övriga externa kostnader	6	-149 651	-168 939
Arvoden och personalkostnader	7	-101 088	-145 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 117 715	-1 049 485
Summa rörelsekostnader		-4 788 494	-3 701 193
Rörelseresultat		185 104	766 696
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	55 354	73 126
Räntekostnader		-1 623 758	-1 308 597
Summa finansiella poster		-1 568 404	-1 235 471
Resultat efter finansiella poster		-1 383 300	-468 775
Årets resultat		-1 383 300	-468 775
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 383 300	-468 775
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 096 030	51 878
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-554 815	-418 236
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-842 085	-835 133

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

127 248 696

127 301 861

Maskiner och andra tekniska anläggningar

10

493 200

534 300

Summa materiella anläggningstillgångar

127 741 896

127 836 161

Summa anläggningstillgångar

127 741 896

127 836 161

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

3

9 373

Övriga fordringar

11

261 887

18 154

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

78 451

83 040

Klientmedel i SHB

1 390 599

1 655 087

Summa kortfristiga fordringar

1 730 940

1 765 654

Kassa och bank

Kassa och Bank

503 314

2 168 836

Summa kassa och bank

503 314

2 168 836

Summa omsättningstillgångar

2 234 254

3 934 490

Summa tillgångar

129 976 150

131 770 651

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

81 000 000
3 436 324

81 000 000
3 069 651

Summa bundet eget kapital

84 436 324

84 069 651

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-2 227 171
-1 383 300

-1 391 723
-468 775

Summa fritt eget kapital

-3 610 471

-1 860 498

Summa eget kapital

80 825 853

82 209 153

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

25 154 693

28 420 322

Summa långfristiga skulder

25 154 693

28 420 322

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

22 895 111

19 993 818

Leverantörsskulder

147 285

157 527

Skatteskulder

12 635

13 066

Övriga skulder

14

1 432

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

939 141

976 765

Summa kortfristiga skulder

23 995 604

21 141 176

Summa eget kapital och skulder

129 976 150

131 770 651

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 185 104 766 696
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 1 117 715 1 049 485

Erhållen ränta 55 354 73 126
Erlagd ränta -1 623 758 -1 308 597

-265 585 580 710

Ökning/minskning kundfordringar 9 373 -9 373
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -239 146 300 462
Ökning/minskning leverantörsskulder -10 242 -73 977
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -36 623 230 632

Kassaflöde från den löpande verksamheten -542 223 1 028 454

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -1 023 450 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 023 450 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -364 336 -542 812

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -364 336 -542 812

Årets kassaflöde -1 930 009 485 642

Likvida medel vid årets början 3 823 922 3 338 280

Likvida medel vid årets slut 1 893 913 3 823 922

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	120 år	(t.o.m. år 2125)
Inventarier	15 år	(t.o.m. år 2036)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

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

Föreningen valde att höja årsavgiften med 5 % från 2025-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 866 556	3 613 560
Hyror parkering	626 800	525 600
Elavgifter packhuset	59 063	59 835
Elavgifter	396 400	205 486
Övriga hyresintäkter	8 300	8 500
Övrig momspliktig intäkt	3 423	0
Övriga intäkter	9 006	13 280
Återförda reserveringar	0	3 727
Brutto	4 969 548	4 429 988
Hyresförluster vakanser parkering	4 050	500
Summa nettoomsättning	4 973 598	4 430 488

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	173 951	167 775
Reparationer, löpande underhåll	274 027	153 586
Elavgifter	276 644	515 563
Uppvärmning	600 436	519 622
Vatten och avlopp	137 655	118 392
Renhållning	97 572	107 517
Försäkringar	97 808	62 312
Avgift till gemensamhetsanläggning	279 691	269 841
Kabel-TV / Internet	199 238	196 246
Övriga fastighetskostnader	39 053	26 621
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	150 810	148 432
Summa driftskostnader	2 326 885	2 285 907

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Takarbeten	987 500	0
Larm & Tele	33 530	0
Byte takfläkt	45 125	0
Golvård	27 000	0
Målning	0	37 500
Joniseringsaggregat	0	14 063
Summa periodiskt underhåll	<u>1 093 155</u>	<u>51 563</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 000	1 035
Kontorsmaterial	0	1 300
Kommunikation	9 836	7 597
Revision	24 375	20 413
Föreningsmöten	0	17 881
Ekonomisk och administrativ förvaltning	76 125	73 100
Övriga förvaltningskostnader	27 618	23 038
Konsultarvoden	0	5 375
Övriga externa tjänster	10 697	19 200
Summa övriga externa kostnader	<u>149 651</u>	<u>168 939</u>

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	86 350	120 500
Sociala kostnader	14 738	24 799
Summa arvoden, personalkostnader	<u>101 088</u>	<u>145 299</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	20 324	16 965
Övriga ränteintäkter	35 030	56 161
Summa finansiella intäkter	<u>55 354</u>	<u>73 126</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	115 871 250	115 871 250
Inköp/Aktiveringar (solcellsanläggning)	1 023 450	0
	<u>116 894 700</u>	<u>115 871 250</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 894 700	115 871 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 007 638	-10 999 253
Årets avskrivningar	-1 076 615	-1 008 385
	<u>-13 084 253</u>	<u>-12 007 638</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 084 253	-12 007 638
Utgående planenligt värde	<u>103 810 446</u>	<u>103 863 612</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 438 250	23 438 250
Utgående planenligt värde	23 438 250	23 438 250
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>127 248 696</u>	<u>127 301 862</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 704 000	106 704 000
Taxeringsvärde mark	36 923 000	36 923 000
	<u>143 627 000</u>	<u>143 627 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	5 627 000	5 627 000
	<u>143 627 000</u>	<u>143 627 000</u>

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	616 500	616 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	616 500	616 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-82 200	-41 100
Årets avskrivningar	-41 100	-41 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 300	-82 200
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>493 200</u>	<u>534 300</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	6 005	18 154
Momsfordran	255 882	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>261 887</u>	<u>18 154</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek AB	1,11	2026-01-21	12 734 893
Nordea Hypotek AB	3,89	2025-02-19	6 227 711
Nordea Hypotek AB	4,60	2025-08-20	9 457 708
Nordea Hypotek AB	3,90	2026-02-16	12 678 492
Nordea Hypotek AB	3,37	2025-04-22	6 951 000
Summa skulder till kreditinstitut			48 049 804
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-492 080
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-22 403 031
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 154 693
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			45 589 404

Not 13 Ställda säkerheter och eventuallförpliktelser

	<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	61 400 000	61 400 000
Summa ställda säkerheter	61 400 000	61 400 000

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	1 432	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 432</u>	<u>0</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Kenth Larsudd

Solveig Wahlfridsson

Ann-Charlotta Pettersson

Roland Kröller

Marit Larsen

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

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ANN -CHARLOTTA PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 13:55:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann-Charlotta Maria Pettersson

Ann -Charlotta Pettersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.59.231

KENTH LARSUDD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-19 05:12:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENTH LARSUDD

Kenth Larsudd

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.56.72

SOLVEIG WAHLFRIDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-18 17:01:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SOLVEIG WAHLFRIDSSON

Solveig Wahlfridsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 31.208.58.231

ROLAND KRÖLLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-19 08:08:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLAND KRÖLLER

Roland Kröller

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.138.92

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-16 19:18:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIT LARSEN

Marit Larsen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.22.4

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-19 08:46:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE JOHANSSON

Susanne Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.125