

Brf Konrad nr 1
Org nr 778000-3153

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 2024-06-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Rindetoft	Ordförande	2026
Marcus Karjalainen	Sekreterare	2025
Steve Brammer	Ledamot	2025
Mats Taxén	Suppleant	2025
Annelie Ling	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-01.
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 Marie Taxén.

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

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen, samt 10 000 kr för kontaktman för perioden.

Föreningen äger fastigheten Konrad 8 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 24 lägenheter och 1 lokal i markplan, fördelade enligt följande:

12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
1 lokal

Föreningen har inte aktuell underhållsplan.

Nybyggnadsår 1935, värdeår 1992.
Samtliga 24 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Total boyta 1 078 m². Lokalyta 80 m².

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Berslagen.
Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Inre och yttre fastighetsskötsel utförs av MARK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 117 854	1 109 948	994 388	1 003 239
Resultat efter finansiella poster	kr	84 352	139 361	65 159	163 450
Soliditet	%	42	41	39	38
Likviditet	%	901	1 062	876	982
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	899	899	849	849
Skuldsättning per kvm	kr	3 783	3 880	3 977	4 073
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 064	4 168	4 272	4 376
Energikostnad per kvm	kr	216	199	193	175
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,5	4,6	5,0	5,2
Sparande per kvm	kr	243	283	219	304
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,70	87,32		

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>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	42 175	400 000	1 158 815	1 537 422	139 361
Reservering till yttre fond			45 714	-45 714	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				139 361	-139 361
Årets resultat					84 352
Belopp vid årets utgång	42 175	400 000	1 204 529	1 631 069	84 352

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 631 069
Årets resultat	84 352
	1 715 421

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	45 714
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-8 950
I ny räkning balanseras	1 678 657
	1 715 421

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	84 352
Dispositioner	-36 764

Årets resultat efter dispositioner	47 588
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 241 293
---	-----------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 117 854

1 109 948

Summa rörelseintäkter

1 117 854

1 109 948

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-639 032

-541 906

Periodiskt underhåll

5

-8 950

0

Övriga externa kostnader

6

-126 041

-122 958

Arvoden och personalkostnader

7

-52 411

-59 485

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-188 184

-188 184

Summa rörelsekostnader

-1 014 618

-912 533

Rörelseresultat

103 236

197 415

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

160 267

115 847

Räntekostnader

-179 151

-173 901

Summa finansiella poster

-18 884

-58 054

Resultat efter finansiella poster

84 352

139 361

Årets resultat

84 352

139 361

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

84 352

139 361

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

8 950

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-45 714

-45 714

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

47 588

93 647

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	3 625 436	3 810 693
Inventarier, verktyg och installationer	10	17 566	20 493
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	312 200	0

Summa materiella anläggningstillgångar 3 955 202 3 831 186

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF 2 500 2 500

Summa finansiella anläggningstillgångar 2 500 2 500

Summa anläggningstillgångar 3 957 702 3 833 686

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 392	6 750
Övriga fordringar	12	70	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 432	14 482
Klientmedel i SHB		2 721 975	2 857 510

Summa kortfristiga fordringar 2 736 869 2 878 810

Kassa och bank

Kassa och Bank 1 395 430 1 343 947

Summa kassa och bank 1 395 430 1 343 947

Summa omsättningstillgångar 4 132 299 4 222 757

Summa tillgångar 8 090 001 8 056 443

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

442 175

442 175

1 204 529

1 158 815

Summa bundet eget kapital

1 646 704

1 600 990

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

1 631 069

1 537 422

84 352

139 361

Summa fritt eget kapital

1 715 421

1 676 783

Summa eget kapital

3 362 125

3 277 773

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

956 700

956 700

Summa långfristiga skulder

956 700

956 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

3 424 400

3 536 400

Leverantörsskulder

58 006

44 226

Skatteskulder

5 370

4 685

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

283 400

236 659

Summa kortfristiga skulder

3 771 176

3 821 970

Summa eget kapital och skulder

8 090 001

8 056 443

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

103 235

197 416

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

188 184

188 184

Erhållen ränta

121 619

80 847

Erhållna utdelningar

38 649

35 000

Erlagd ränta

-179 151

-173 901

272 536

327 546

Ökning/minskning kundfordringar

6 750

-6 750

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-344

24 163

Ökning/minskning leverantörsskulder

13 780

-20 923

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

47 426

-46 412

Kassaflöde från den löpande verksamheten

340 148

277 624

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

15

-312 200

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-312 200

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-112 000

-112 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-112 000

-112 000

Årets kassaflöde

-84 052

165 624

Likvida medel vid årets början

4 201 457

4 035 833

Likvida medel vid årets slut

4 117 405

4 201 457

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	100 år	(t.o.m. år 2103)
Ombyggnad	40 år	(t.o.m. år 2043)
Passagesystem	15 år	(t.o.m. år 2025)
Tvättstugebokning	15 år	(t.o.m. år 2030)
Renovering lokal	4 år	(Färdigavskrivet)

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 efter räkenskapsårets slut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	969 168	969 168
Hyror lokaler	129 468	120 888
Vattenavgifter	2 988	2 988
Elavgifter	3 000	3 000
Kabel-TV avgifter	4 788	4 788
Övriga intäkter	8 442	8 616
Återförda reserveringar	0	500
Brutto	1 117 854	1 109 948
Summa nettoomsättning	1 117 854	1 109 948

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	116 882	82 860
Reparationer, löpande underhåll	73 527	33 375
Elavgifter	54 249	62 757
Uppvärmning	153 073	135 938
Vatten och avlopp	43 300	31 603
Renhållning	59 848	59 614
Försäkringar	28 772	26 573
Kabel-TV / Internet	63 100	64 670
Övriga fastighetskostnader	781	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 500	44 516
Summa driftskostnader	639 032	541 906

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kylskåp	8 950	0
Summa periodiskt underhåll	8 950	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	1 485	848
Förbrukningsinventarier	5 120	8 374
Kontorsmaterial	0	559
Kommunikation	19 796	28 931
Indrivning	1 552	0
Revision	24 625	20 000
Föreningsmöten	10 645	1 786
Ekonomisk och administrativ förvaltning	43 820	42 080
Övriga förvaltningskostnader	17 709	19 780
Medlems- och föreningsavgifter	1 289	600
Summa övriga externa kostnader	126 041	122 958

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	40 000	30 000
Arvode övrigt	0	13 600
Sociala kostnader	12 411	15 885
Summa arvoden, personalkostnader	<u>52 411</u>	<u>59 485</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	69 833	49 303
Övriga ränteintäkter	51 786	31 544
Utdelning*	38 649	35 000
Summa finansiella intäkter	<u>160 268</u>	<u>115 847</u>

* Utdelning 2023 avser utdelning från MBF Ek. För 2024 avser 35 000 kr utdelning från MBF Ek. samt 3 649 kr från Länsförsäkringar.

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 717 419	10 717 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 717 419	10 717 419
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 920 750	-6 735 493
Årets avskrivningar	-185 257	-185 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 106 007	-6 920 750
Utgående planenligt värde	<u>3 611 412</u>	<u>3 796 669</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 024	14 024
Utgående planenligt värde	14 024	14 024
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>3 625 436</u>	<u>3 810 693</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 238 000	15 238 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	<u>21 838 000</u>	<u>21 838 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Lokaler	638 000	638 000
	<u>21 838 000</u>	<u>21 838 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 909	43 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 909	43 909
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 416	-20 489
Årets avskrivningar	-2 927	-2 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 343	-23 416
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>17 566</u>	<u>20 493</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
- Inköp (Säkerhetsdörrar)	312 200	0
Utgående anskaffningsvärden	312 200	0
Redovisat värde	<u>312 200</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	70	68
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>70</u>	<u>68</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,28	2026-12-01	956 700
Stadshypotek	3,20	90-dagars	1 910 000
Stadshypotek	3,20	90-dagars	1 514 400
Summa skulder till kreditinstitut			4 381 100
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-112 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 312 400
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			956 700
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 821 100

Not 14 Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser

	<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	6 475 000	6 475 000
Summa ställda säkerheter	6 475 000	6 475 000

Not 15 Ägarintressen i övriga företag

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	—	—
Utgående anskaffningsvärden	0	0
	—	—
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Peter Rindetoft
Ordförande

Marcus Karjalainen

Steve Brammer

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PETER RINDETOFT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-15 06:33:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER RINDETOFT

Peter Rindetoft

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.10.25

MARCUS KARJALAINEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 20:08:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Marcus C Karjalainen

Marcus Karjalainen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.108.51

STEVE BRAMMER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-07 14:13:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEVE BRAMMER

Steve Brammer

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.100.71

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-18 13:59:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.110