

Brf Haga Dunge
Org nr 778000-4862

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 2024-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Henrik Runge	Ordförande	2026
Mattias Olsson	Ledamot	2026
Helene Davidsson	Ledamot	2026
Angelika Stenberg	Supleant	2025

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-05
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Föreningsstämman reserverade 35 500 kr, exklusive sociala avgifter, i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Avtryckaren 1 i Västerås kommun med därpå uppförd 1 st byggnad med 24 lägenheter. Fastighetens adress är Haga Parkgata 15 A, B, C och D i Västerås.

Lägenheterna fördelas enligt följande:

12 st 1 rok
9 st 2 rok
3 st 3 rok

Nybyggnadsår är 1946 och värdeår är 1981.
Total boyta är 1 188 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2073. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 25 mkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Då föreningen redovisar enligt K3-regelverket kommer stor del av identifierat underhåll kunna aktiveras i balansräkningen som investering och skrivas av över tid. Detta gör att årets avsättning till yttre underhållsfond är lägre än totalt identifierat underhåll kommande året.

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
MARK sköter föreningens fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 16,5 % från 1:a januari 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 442 119	1 232 155	1 192 508	1 192 019
Resultat efter finansiella poster	kr	85 823	-1 220	-121 934	87 234
Soliditet	%	12	11	11	12
Likviditet	%	212	234	229	225
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 040	892	875	875
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 154	996		
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 712	8 149	8 247	8 345
Energikostnad per kvm	kr	267	281	237	229
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,4	9,1	9,4	9,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,7	8,2		
Sparande per kvm	kr	276	202	247	291
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,08	94,11		

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.

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	24 200	1 394 134	-181 206	-1 220
Reservering till yttre fond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-1 220	1 220
Årets resultat				<u>85 823</u>
Belopp vid årets utgång	24 200	1 594 134	-382 426	85 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-382 426
Årets resultat	85 823
	<u>-296 603</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	37 000
I ny räkning balanseras	-333 603
	<u>-296 603</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	85 823
Dispositioner	-37 000
	<u>48 823</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 631 134
---	-----------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 442 119

1 232 155

Övriga rörelseintäkter

0

25 693

Summa rörelseintäkter

1 442 119

1 257 848

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-825 374

-778 547

Övriga externa kostnader

5

-98 825

-123 883

Arvoden och personalkostnader

6

-46 653

-42 843

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-241 483

-241 483

Summa rörelsekostnader

-1 212 335

-1 186 756

Rörelseresultat

229 784

71 092

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

45 643

45 302

Räntekostnader

-189 604

-117 614

Summa finansiella poster

-143 961

-72 312

Resultat efter finansiella poster

85 823

-1 220

Årets resultat

85 823

-1 220

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

85 823

-1 220

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-37 000

-200 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-114 177

-201 220

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

9 934 619

10 176 102

Summa materiella anläggningstillgångar

9 934 619

10 176 102

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 400

2 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 400

2 400

Summa anläggningstillgångar

9 937 019

10 178 502

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

7

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 583

54 516

Klientmedel i SHB

835 482

1 030 638

Summa kortfristiga fordringar

842 072

1 085 161

Summa omsättningstillgångar

842 072

1 085 161

Summa tillgångar

10 779 091

11 263 663

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

24 200
1 594 134

24 200
1 394 134

Summa bundet eget kapital

1 618 334

1 418 334

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-382 426
85 823

-181 206
-1 220

Summa fritt eget kapital

-296 603

-182 426

Summa eget kapital

1 321 731

1 235 908

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

3 348 104

6 716 298

Summa långfristiga skulder

3 348 104

6 716 298

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

5 813 194

2 964 192

Leverantörsskulder

46 244

104 931

Skatteskulder

6 613

16 047

Övriga skulder

12

10 067

10 068

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

233 138

216 219

Summa kortfristiga skulder

6 109 256

3 311 457

Summa eget kapital och skulder

10 779 091

11 263 663

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31** **2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	229 784	71 092
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	241 483	241 483

Erhållen ränta	12 043	11 702
Erhållna utdelningar	33 600	33 600
Erlagd ränta	-189 604	-117 614

327 306	240 263
----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	47 933	-2 332
Ökning/minskning leverantörsskulder	-58 687	52 872
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	7 485	24 586

Kassaflöde från den löpande verksamheten	324 037	315 389
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-519 192	-116 724
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-519 192	-116 724
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-195 155	198 665
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	1 030 638	831 973
---------------------------------------	------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	835 483	1 030 638
-------------------------------------	----------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

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.

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 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 1,60 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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.

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

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 räkenskapsåret.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 235 160	1 060 200
Hyror parkering	54 000	29 340
Uppvärmningsavgifter	135 972	123 588
Övriga intäkter	16 987	10 027
Återförda reserveringar	0	9 000
Brutto	1 442 119	1 232 155
Hyresförluster vakanser parkering	300	0
Övriga vakanser hyresförluster (efterdeb. p-plats)	-300	0
Summa nettoomsättning	<u>1 442 119</u>	<u>1 232 155</u>

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	261 827	218 776
Reparationer, löpande underhåll	83 790	58 701
Elavgifter	97 577	130 430
Uppvärmning	173 144	158 990
Vatten och avlopp	47 049	44 252
Renhållning	38 872	51 065
Försäkringar	39 135	37 097
Kabel-TV / Internet	24 972	23 775
Övriga fastighetskostnader	23 680	20 133
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 328	35 328
Summa driftskostnader	<u>825 374</u>	<u>778 547</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kommunikation	8 333	9 179
Revision	20 800	20 000
Föreningsmöten	5 625	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	42 560	40 870
Övriga förvaltningskostnader	20 907	14 109
Konsultarvoden	0	39 125
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	98 825	123 883

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	35 500	32 600
Sociala kostnader	11 153	10 243
Summa arvoden, personalkostnader	46 653	42 843

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	12 025	11 685
Övriga ränteintäkter	18	17
Utdelning MBF	33 600	33 600
Summa finansiella intäkter	45 643	45 302

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 090 270	15 090 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 090 270	15 090 270
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 980 868	-4 739 385
Årets avskrivningar	-241 483	-241 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 222 351	-4 980 868
Utgående planenligt värde	<u>9 867 919</u>	<u>10 109 402</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 700	66 700
Utgående planenligt värde	66 700	66 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>9 934 619</u>	<u>10 176 102</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	2 376 000	2 376 000
	<u>11 776 000</u>	<u>11 776 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 776 000	11 776 000
	<u>11 776 000</u>	<u>11 776 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	7	7
	—	—
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>7</u>	<u>7</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,82	2027-02-28	2 489 273
Stadshypotek	1,17	2026-02-28	897 775
Stadshypotek	3,65	90-dagars	2 445 000
Stadshypotek	1,02	2025-04-29	3 329 250
Summa skulder till kreditinstitut			9 161 298
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-101 444
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 711 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 348 104
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 654 078

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<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	12 021 000	12 021 000
Summa ställda säkerheter	12 021 000	12 021 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	10 068	10 068
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>10 068</u>	<u>10 068</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Runge
Ordförande

Mattias Olsson

Helene Davidsson

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

HENRIK RUNGE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-08 07:28:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK RUNGE

Henrik Runge

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.78.27.240

MATTIAS OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 09:41:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Mattias Olsson

Mattias Olsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.204.26

HELENE DAVIDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 06:58:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helene Davidsson

Helene Davidsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.32.7

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-14 06:12:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.95