

Bostadsrättsföreningen Nella 11
Org nr 769627-3650

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
Julia Bertils	Ordförande	2025
Erik Liljeberg	Ledamot	2025
Cecilia Persson	Ledamot	2025
Maximilian Norinder	Ledamot	2025
Kevin Lööv	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit fyra sammanträden samt ett konstituerande möte efter stämman.

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

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

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

Föreningsstämman beslöt fram till nästa ordinarie stämma att inget styrelsearvoden skall utgå.

Föreningen bildades 2014-12-02 och förvärvade fastigheten Nella 11, Västerås kommun med adress Floragatan 20.

Bostadshuset innehåller 6 lägenheter. Nybyggnadsår 1887, tillbyggnadsår 2021 och värdeår 1929. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 4 p-platser.

Total boyta 454 m².

Under året har ingen bostadsrätt överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

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

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 10 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 7 % fr.o.m. 1 juli 2025 på grund av ökade ränte- och driftkostnader.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	464 818	374 346	326 616	309 372
Resultat efter finansiella poster	kr	-38 739	-318 878	-291 157	-238 056
Soliditet	%	53	53	55	54
Likviditet	%	247	194	245	933
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 021	813	719	681
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 021	813	719	681
Skuldsättning per kvm	kr	8 560	8 643	8 351	9 204
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 560	8 643	8 351	9 204
Energikostnad per kvm	kr	273	249	202	186
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,4	10,6	11,6	13,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,4	10,6	11,6	13,5
Sparande per kvm	kr	272	neg	181	122
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,77	98,02	100,00	100,00

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning 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. Uppllysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Uppllysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde 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. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig upp till 10 år framåt. Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå i förhållande till andra bostadsrättsföreningar i samma ålder. Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	5 646 250	0	-912 673	-318 878
Reservering till yttre fond		45 400	-45 400	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-318 878	318 878
Årets resultat				-38 739
Belopp vid årets utgång	5 646 250	45 400	-1 276 951	-38 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 276 952
Årets resultat	-38 739
	<hr/>
	-1 315 691

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	14 601
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-16 275
I ny räkning balanseras	-1 314 017
	<hr/>
	-1 315 691

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-38 739
Dispositioner	1 674
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-37 065

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 43 726

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	464 818	374 346
Övriga rörelseintäkter		0	1 982
Summa rörelseintäkter		464 818	376 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-176 507	-410 508
Periodiskt underhåll	5	-16 275	0
Övriga externa kostnader	6	-57 595	-66 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 795	-145 795
Summa rörelsekostnader		-396 172	-623 258
Rörelseresultat		68 646	-246 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 691	7 936
Räntekostnader		-110 076	-79 884
Summa finansiella poster		-107 385	-71 948
Resultat efter finansiella poster		-38 739	-318 878
Årets resultat		-38 739	-318 878
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-38 739	-318 878
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		16 275	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-14 601	-45 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-37 605	-364 278

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 064 666	8 208 992
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 898	7 367
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 070 564</u>	<u>8 216 359</u>
Summa anläggningstillgångar		8 070 564	8 216 359
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	7 586	7 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 138	29 474
Klientmedel i SHB		231 361	137 520
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>259 085</u>	<u>174 954</u>
Summa omsättningstillgångar		259 085	174 954
Summa tillgångar		8 329 649	8 391 313

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

5 646 250

5 646 250

Fond för yttre underhåll

45 400

0

Summa bundet eget kapital

5 691 650

5 646 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 276 952

-912 674

Årets resultat

-38 739

-318 878

Summa fritt eget kapital

-1 315 691

-1 231 552

Summa eget kapital

4 375 959

4 414 698

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

3 886 250

3 923 750

Leverantörsskulder

3 746

7 359

Skatteskulder

741

992

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

62 953

44 514

Summa kortfristiga skulder

3 953 690

3 976 615

Summa eget kapital och skulder

8 329 649

8 391 313

Kassaflödesanalys

2024-07-01 **2023-07-01**
-2025-06-30 **-2024-06-30**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 68 645 -246 930
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 145 795 145 795

Erhållen ränta 2 691 4 868
Erhållna utdelningar 0 3 068
Erlagd ränta -110 076 -79 884

107 055 **-173 083**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 9 710 -11 863
Ökning/minskning leverantörsskulder -3 613 4 496
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 18 188 -212

Kassaflöde från den löpande verksamheten **131 340** **-180 662**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0 220 000
Amortering av skuld -37 500 -87 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-37 500** **132 500**

Årets kassaflöde **93 840** **-48 162**

Likvida medel vid årets början **137 520** **185 682**

Likvida medel vid årets slut **231 360** **137 520**

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. Förskottbetalningar 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 10 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 1,97 % 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 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	463 740	368 892
Övriga intäkter (krav, överlåtelse, panter)	1 078	5 454
Brutto	464 818	374 346
Summa nettoomsättning	<u>464 818</u>	<u>374 346</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Fastighetsskötsel	299	14 302
Reparationer, löpande underhåll	7 400	240 414
Elavgifter	14 354	13 997
Uppvärmning	82 304	74 256
Vatten och avlopp	27 425	24 845
Renhållning	9 241	9 579
Försäkringar	25 140	23 336
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	10 344	9 780
Summa driftskostnader	<u>176 507</u>	<u>410 509</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Obligatorisk VentilationsKontroll	16 275	0
Summa periodiskt underhåll	<u>16 275</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>
Revision	21 450	20 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	32 188	31 023
Övriga förvaltningskostnader	3 958	11 818
Konsultarvoden	0	3 490
Summa övriga externa kostnader	<u>57 596</u>	<u>66 956</u>

Not 7 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	2 226	4 602
Övriga ränteintäkter	465	266
Återbäring LF	0	3 068
Summa finansiella intäkter	<u>2 691</u>	<u>7 936</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 330 358	7 330 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 330 358	7 330 358
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 123 971	-979 645
Årets avskrivningar	-144 326	-144 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 268 297	-1 123 971
Utgående planenligt värde	<u>6 062 061</u>	<u>6 206 387</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 002 605	2 002 605
Utgående planenligt värde	2 002 605	2 002 605
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>8 064 666</u>	<u>8 208 992</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 867 000	3 628 000
Taxeringsvärde mark	2 494 000	2 154 000
	<u>7 361 000</u>	<u>5 782 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>7 361 000</u>	<u>5 782 000</u>
	7 361 000	5 782 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 692	14 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 692	14 692
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 325	-5 856
Årets avskrivningar	-1 469	-1 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 794	-7 325
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>5 898</u>	<u>7 367</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	86	7 472
Övriga fordringar (Överföring från SKV)	7 500	488
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>7 586</u>	<u>7 960</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>
SE-banken bolån	3,49	90-dagar	1 500 000
SE-banken bolån	3,49	90-dagar	292 500
SE-banken bolån	3,47	90-dagar	1 500 000
SE-banken bolån	3,50	90-dagar	373 750
SE-banken bolån	3,45	90-dagar	220 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 886 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-37 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 848 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 698 750

Not 12 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	5 180 000	5 180 000
Summa ställda säkerheter	<u>5 180 000</u>	<u>5 180 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

Årsredovisning färdigställdes 2025-08-XX.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Julia Bertils
Ordförande

Erik Liljeberg

Kevin Lööv

Maximilian Norinder

Cecilia Persson

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KEVIN LÖÖV Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-28 18:55:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KEVIN LÖÖV

Kevin Lööv

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.127.119.94

JULIA BERTILS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-01 06:31:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JULIA SARA MARIA BERTILS

Julia Bertils

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.79.173.58

ERIK LILJEBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-01 05:16:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Erik Liljeberg

Erik Liljeberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.56.193

MAXIMILIAN LEITNER NORINDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-02 06:16:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: U MAXIMILIAN P LEITNER
NORINDER

Maximilian Leitner Norinder

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.209.208

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-01 11:54:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Cecilia Persson

Cecilia Persson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.185.42.76

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-02 10:03:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.113