

Brf Karlsberg nr 1
Org nr 778000-1223

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 2024-04-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Petra Ärlsjö	Ordförande	2025
Jorge Flores	Ledamot	2026
Sebastian Karacan	Ledamot	2026
Elin Bengts	Suppleant	2025
Emma Sunderman	Suppleant	2025
Stefan Skott	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt konstituerande möte.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-29.

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

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.

Till valberedning inför nästa årsstämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (57 300 kr år 2024) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Skansen 2, Västerås, med adress Spantgatan 5A-C. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 3 våningar med totalt 27 lägenheter omgjort till 25 lägenheter. Nybyggnadsår 1944, värdeår 1972. Total boyta 1 263 m². Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits. Till fastigheten hör 26 parkeringsplatser varav 15 med motorvärmare. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2073. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 61 mkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av avgifterna med 2 procent inför år 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 053 655	997 862	995 480	976 129
Resultat efter finansiella poster	kr	102 548	-70 430	115 826	-188 937
Soliditet	%	13	12	13	11
Likviditet	%	470	435	473	390
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	786	745	745	730
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	786	745		
Skuldsättning per kvm	kr	4 128	4 171	4 215	4 258
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 128	4 171	4 215	4 258
Energikostnad per kvm	kr	225	209	211	194
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,3	5,6	5,7	5,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,3	5,6		
Sparande per kvm	kr	184	179	212	177
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,18	93,39		

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

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd (2023)

Upplysning vid förlust

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	49 804	0	680 705	73 363	-70 430
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-176 281	176 281	
Balansering av föregående års resultat				-70 430	70 430
Årets resultat					102 548
Belopp vid årets utgång	49 804	0	704 424	-20 786	102 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-20 785
Årets resultat	102 548
	<hr/>
	81 763

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	708 000
I ny räkning balanseras	-626 237
	<hr/>
	81 763

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	102 548
Dispositioner	-708 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-605 452

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 412 424

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 053 655	997 862
Övriga rörelseintäkter		0	9 353
Summa rörelseintäkter		1 053 655	1 007 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-594 578	-552 283
Periodiskt underhåll	5	0	-176 281
Övriga externa kostnader	6	-91 089	-112 282
Arvoden och personalkostnader	7	-71 960	-62 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 565	-129 565
Summa rörelsekostnader		-887 192	-1 032 964
Rörelseresultat		166 463	-25 749
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	71 777	57 738
Räntekostnader		-135 692	-102 419
Summa finansiella poster		-63 915	-44 681
Resultat efter finansiella poster		102 548	-70 430
Årets resultat		102 548	-70 430
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		102 548	-70 430
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	176 281
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-708 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-605 452	-94 149

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

4 705 241

4 834 806

Summa materiella anläggningstillgångar

4 705 241

4 834 806

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 700

2 700

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 700

2 700

Summa anläggningstillgångar

4 707 941

4 837 506

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

17

14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

62 602

58 683

Klientmedel i SHB

1 572 220

1 382 318

Summa kortfristiga fordringar

1 634 839

1 441 015

Summa omsättningstillgångar

1 634 839

1 441 015

Summa tillgångar

6 342 780

6 278 521

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

49 804

49 804

Fond för yttre underhåll

704 424

680 705

Summa bundet eget kapital

754 228

730 509

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-20 785

73 363

Årets resultat

102 548

-70 430

Summa fritt eget kapital

81 763

2 933

Summa eget kapital

835 991

733 442

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 931 898

4 416 678

Summa långfristiga skulder

2 931 898

4 416 678

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 281 891

851 771

Leverantörsskulder

29 188

30 148

Skatteskulder

1 728

6 315

Övriga skulder

13

33 534

64 078

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

228 550

176 089

Summa kortfristiga skulder

2 574 891

1 128 401

Summa eget kapital och skulder

6 342 780

6 278 521

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	166 463	-25 749
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	129 565	129 565
Erhållen ränta	29 281	19 938
Erhållna utdelningar	42 496	37 800
Erlagd ränta	-135 692	-102 419
	<u>232 113</u>	<u>59 135</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 922	-6 529
Ökning/minskning leverantörsskulder	-960	1 950
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	17 331	32 645
	<u>244 562</u>	<u>87 201</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-54 660	-54 660
	<u>-54 660</u>	<u>-54 660</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>189 902</u>	<u>32 541</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 382 319</u>	<u>1 349 777</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 572 220</u>	<u>1 382 318</u>

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:

Byggnader (Antal år fr o m 2008)	60 år	(t.o.m. år 2067)
Takomläggning	30 år	(t.o.m. år 2038)
Parkering	25 år	(t.o.m. år 2042)

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 sparatet 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 sparatet 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	992 352	940 632
Hyror parkering	69 300	63 000
Övriga intäkter	5 858	1 980
Brutto	1 067 510	1 005 612
Övriga vakanser hyresförluster	-13 855	-7 750
Summa nettoomsättning	1 053 655	997 862

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

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

Not 4 Driftskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	76 535	32 934
Reparationer, löpande underhåll	14 453	38 104
Elavgifter	31 688	42 668
Uppvärmning	191 742	173 156
Vatten och avlopp	60 143	47 626
Renhållning	47 008	55 897
Försäkringar	37 019	31 363
Kabel-TV / Internet	100 260	95 420
Övriga fastighetskostnader	5 352	4 737
Fastighetsavgift/fastighetskatt	30 378	30 378
Summa driftskostnader	<u>594 578</u>	<u>552 283</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Byte armaturer	0	176 281
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>176 281</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	2 102	0
Kommunikation	1 456	1 163
Revision	20 800	20 700
Föreningsmöten	1 684	166
Ekonomisk och administrativ förvaltning	41 460	39 815
Övriga förvaltningskostnader	21 179	9 838
Konsultarvoden	1 808	40 000
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>91 089</u>	<u>112 282</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	57 300	47 598
Sociala kostnader	14 660	14 955
Summa arvoden, personalkostnader	<u>71 960</u>	<u>62 553</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	29 222	19 906
Övriga ränteintäkter	59	32
Utdelning MBF	37 800	37 800
Återbäring Länsförsäkringar	4 696	0
Summa finansiella intäkter	<u>71 777</u>	<u>57 738</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 095 629	8 095 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 095 629	8 095 629
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 260 823	-3 131 258
Årets avskrivningar	-129 565	-129 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 390 388	-3 260 823
Utgående planenligt värde	<u>4 705 241</u>	<u>4 834 806</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>4 705 241</u>	<u>4 834 806</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark	2 526 000	2 526 000
	<u>10 126 000</u>	<u>10 126 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>10 126 000</u>	<u>10 126 000</u>
	10 126 000	10 126 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	17	14
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>17</u>	<u>14</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	1,210	2025-06-01	2 250 799
Stadshypotek	4,420	2026-06-01	2 165 879
Stadshypotek	2,780	2029-09-30	797 111
Summa skulder till kreditinstitut			5 213 789
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-54 660
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 227 231
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 931 898
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 940 489

Not 12 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	7 139 600	7 139 600
Summa ställda säkerheter	<u>7 139 600</u>	<u>7 139 600</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	0	14 277
Sociala avgifter	0	14 955
Medlemmarnas reparationsfond	33 534	33 534
Skulder till MBF	0	1 312
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>33 534</u>	<u>64 078</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Petra Ärlsjö
Ordförande

Jorge Flores

Sebastian Karacan

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

PETRA ÄRLSJÖ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 06:32:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Petra Maria Ärlsjö

Petra Ärlsjö

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.104.140

JORGE FLORES Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-10 21:52:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JORGE FLORES AVILÉS

Jorge Flores

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.41.43

SEBASTIAN KARACAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 06:57:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SEBASTIAN KARACAN

Sebastian Karacan

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.35.160

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-11 09:48:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.103