

Brf Hagastaden
Org nr 769602-6272

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 2024-03-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Agneta Bergström	Ordförande	2026
Ronald Kröger	Ledamot	2025
Linus Sundqvist	Ledamot	2026
Ragnhild Wallén	Ledamot	2025
Madeleine Pettersson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter ordinarie föreningsstämma.

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

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-04-15 och föreningens styrelse ska ha sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 43 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade 2005-01-31 fastigheterna Hanen 19 och 29 i Västerås kommun.

Fastigheterna består av 3 flerbostadshus med totalt 33 lägenheter. Nybyggnadsår 2005. Total boyta 2 880 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 80,4 mkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

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

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

Föreningen har ett avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB gällande fastighetsskötsel, lokalvård, fastighetsjour, tillsyn av värmecentralerna och snöröjning. Nordisk Hiss AB har serviceavtal på hissarna.

Gemensamhetsanläggning

Brf Hagastaden deltar genom anläggningsbeslut i Hanens Samfällighetsförening som startade upp 1 november 2007. Föreningen betalar fr o m 1 november 2007 en samfällighetsavgift till Hanens Samfällighetsförening enligt fastslagen debiteringslängd. Hanens Samfällighetsförening består av 4 gemensamhetsanläggningar (GA:2, GA:3, GA:4 samt GA:5) i vilka Brf Hagastaden deltar i samtliga. GA:2 sköter det allmänna för området såsom kör-, gång-, cykel- och grönytor, belysning, distributionsnät för spillvatten samt dagvattenledningar. GA:3 avser parkeringsplatser. GA:4 avser miljöbodar och GA:5 avser bredband.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK åtgärder utförda.

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 3% inför år 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 740 838	2 702 549	2 488 310	2 494 408
Resultat efter finansiella poster	kr	-54 054	153 807	146 685	-8 963
Soliditet	%	56	56	55	55
Likviditet	%	192	181	176	161
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	860	852	818	818
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	895	888		
Skuldsättning per kvm	kr	8 001	8 177	8 353	8 528
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 001	8 177	8 353	8 528
Energikostnad per kvm	kr	195	173	134	137
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,3	9,6	10,2	10,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,9	9,2		
Sparande per kvm	kr	203	274	256	246
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,0	94,7		

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 har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Därtill har förening en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå. Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	19 988 000	7 257 000	2 673 562	310 128	153 807
Reservering till yttre fond			360 000	-360 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-45 000	45 000	
Balansering av föregående års resultat				153 807	-153 807
Årets resultat					-54 054
Belopp vid årets utgång	19 988 000	7 257 000	2 988 562	148 935	-54 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	148 935
Årets resultat	-54 054
	94 881

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	950 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-47 750
I ny räkning balanseras	-807 369
	94 881

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-54 054
Dispositioner	-902 250
Årets resultat efter dispositioner	-956 304

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 890 812
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 740 838	2 702 549
Summa rörelseintäkter		2 740 838	2 702 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 327 975	-1 124 604
Periodiskt underhåll	5	-47 750	-45 000
Övriga externa kostnader	6	-137 949	-116 727
Arvoden och personalkostnader	7	-63 924	-46 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 219	-590 219
Summa rörelsekostnader		-2 167 817	-1 922 755
Rörelseresultat		573 021	779 794
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	99 889	82 296
Räntekostnader		-726 964	-708 283
Summa finansiella poster		-627 075	-625 987
Resultat efter finansiella poster		-54 054	153 807
Årets resultat		-54 054	153 807
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-54 054	153 807
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		47 750	45 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-950 000	-360 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-956 304	-161 193

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1,2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

51 914 639

52 504 858

Summa materiella anläggningstillgångar

51 914 639

52 504 858

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 100

4 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 100

4 100

Summa anläggningstillgångar

51 918 739

52 508 958

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

37 721

80 225

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

112 284

85 506

Klientmedel i SHB

1 830 459

1 883 504

Summa kortfristiga fordringar

1 980 464

2 049 235

Kassa och bank

Kassa och Bank

2 000

2 000

Summa kassa och bank

2 000

2 000

Summa omsättningstillgångar

1 982 464

2 051 235

Summa tillgångar

53 901 203

54 560 193

Brf Hagastaden 769602-6272			8(16)
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		27 245 000	27 245 000
Fond för yttre underhåll		2 988 562	2 673 562
<i>Summa bundet eget kapital</i>		30 233 562	29 918 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		148 935	310 128
Årets resultat		-54 054	153 807
<i>Summa fritt eget kapital</i>		94 881	463 935
Summa eget kapital		30 328 443	30 382 497
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	16 499 807	16 837 107
Summa långfristiga skulder		16 499 807	16 837 107
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 544 184	6 713 184
Leverantörsskulder		60 865	121 762
Skatteskulder		3 245	3 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		464 659	501 749
Summa kortfristiga skulder		7 072 953	7 340 589
 Summa eget kapital och skulder		53 901 203	54 560 193

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	573 021	779 794
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	590 219	590 219

Erhållen ränta	35 727	24 896
Erhållna utdelningar	64 162	57 400
Erlagd ränta	-726 964	-708 283

	536 165	744 026
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	15 726	-65 861
Ökning/minskning leverantörsskulder	-60 897	73 152
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-37 739	11 180

Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 255	762 497
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-116 113
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-116 113
---	----------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-506 300	-506 300
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-506 300	-506 300
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	1 885 504	1 745 420
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	1 832 459	1 885 504
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

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	105 år	(t.o.m. år 2108)
Fasad	40 år	(t.o.m. år 2057)
Laddstolpar	20 år	(t.o.m. år 2039)
Elmätare	10 år	(t.o.m. år 2032)

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 har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 477 436	2 452 992
Årsavgifter el	99 966	105 685
Hyror parkering	153 360	153 360
Övriga hyresintäkter	6 000	0
Övriga intäkter	6 416	3 832
Brutto	2 743 178	2 715 869
Övriga vakanser hyresförluster	-2 340	-13 320
Summa nettoomsättning	<u>2 740 838</u>	<u>2 702 549</u>

I årsavgiften ingår hushållsel, hushållsvärme, hushållsvatten (via samfälligheten) och kabel-tv för föreningens medlemmar. Årsavgiften för hushållsel debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	115 894	131 752
Reparationer, löpande underhåll	169 607	97 282
Elavgifter	151 194	148 894
Uppvärmning	411 257	349 978
Renhållning	1 212	0
Försäkringar	54 949	49 239
Avgift till gemensamhetsanläggning	248 018	240 290
Kabel-TV / Internet	99 804	54 732
Övriga fastighetskostnader	22 250	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 790	52 437
Summa driftskostnader	<u>1 327 975</u>	<u>1 124 604</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	0	45 000
Åtgärder OVK	47 750	0
Summa periodiskt underhåll	47 750	45 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	0	8 900
Kontorsmaterial	0	1 944
Kommunikation	2 059	0
Revision	28 550	25 000
Föreningsmöten	5 738	5 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	53 700	51 565
Övriga förvaltningskostnader	34 051	16 861
Konsultarvoden	9 000	0
Övriga externa tjänster	4 252	6 857
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	137 950	116 727

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	43 000	40 000
Arvode övrigt	10 000	0
Sociala kostnader	10 924	6 205
Summa arvoden, personalkostnader	63 924	46 205

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	35 668	24 886
Övriga ränteintäkter	59	10
Utdelning MBF	57 400	57 400
Återbäring Länsförsäkringar	6 762	0
Summa finansiella intäkter	<u>99 889</u>	<u>82 296</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 431 147	55 250 872
Inköp elmätare	0	180 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 431 147	55 431 148
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 726 289	-8 136 070
Årets avskrivningar	-590 219	-590 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 316 508	-8 726 289
Utgående planenligt värde	<u>46 114 639</u>	<u>46 704 858</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 800 000	5 800 000
Utgående planenligt värde	5 800 000	5 800 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>51 914 639</u>	<u>52 504 858</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 800 000	33 800 000
Taxeringsvärde mark	5 760 000	5 760 000
	<u>39 560 000</u>	<u>39 560 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	39 560 000	39 560 000
	<u>39 560 000</u>	<u>39 560 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	465	443
Momsfordran	0	29 028
Övriga fordringar	37 256	50 754
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>37 721</u>	<u>80 225</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>
Swedbank	1,80	2026-01-22	3 753 588
Swedbank	1,46	2027-01-24	3 294 712
Swedbank	4,24	2028-02-25	8 945 057
Swedbank	3,35	Stibor 3 månader	6 206 884
Swedbank	3,76	2027-06-22	843 750

Summa skulder till kreditinstitut	23 043 991
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-506 300
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-6 037 884
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 499 807
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	20 512 491

Not 12 Ställda säkerheter

	<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	32 286 000	32 286 000
Summa ställda säkerheter	32 286 000	32 286 000

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Agneta Bergström
Ordförande

Ronald Kröger

Linus Sundqvist

Ragnhild Wallén

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

AGNETA BERGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-12 10:02:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Agneta Bergström

Agneta Bergström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.46.75

RONALD KRÖGER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-12 20:44:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RONALD KRÖGER

Ronald Kröger

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 155.190.36.6

LINUS SUNDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-12 21:13:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linus Niklas Göran Sundqvist

Linus Sundqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.176.49.241

RAGNHILD WALLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-12 10:52:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RAGNHILD WALLÉN

Ragnhild Wallén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.55.66

Signerat med Svenskt BankID

2025-02-16 14:52:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.113