

Brf Borgmästargården
Org nr 778000-0860

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 2024-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anders Kahlin	Ordförande	2026
Carla Wahl	Ledamot	2025
Fredrik Söderlund	Ledamot	2026
Emma Blomér Watson	Suppleant	2025
Lars-Olof Avelin	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-15.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

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 fram till nästa ordinarie stämma valdes Sune Karlsson och Staffan Bäckström.

Föreningsstämman reserverade 40 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 1 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 29 lägenheter och 2 lokaler i markplan fördelade enligt följande:

5 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
2 st	lokaler

Nybyggnadsår 1942, värdeår 1966.
Total boyta 1 617 m², lokalyta 166 m².

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätterna.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Tholin Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsstämman tisdagen 2 april hölls på Falkenbergsska kvarnen.
- Söndag 26 maj hade vi en kombinerad trivseldag/städdag, vi städade gemensamt hela källaren från golv till tak innan vi fikade på vår uteplats.
- Då vi har upplevt dålig lukt från radon-avluftningen vid A-ingången var Swoosh i fastigheten i juli för att filma delar av avloppsstammarna i källaren. Det som filmades såg bra ut! För att komma till rätta med problemet har vi låtit gjuta igen delar i grunden som sedan huset byggdes varit öppna mot lerbotten under huset.
- Vi har under hösten haft inne två olika konsulter som gjort statusbesiktningar av dels grunden, där vi har färgsläpp, dels av de öppna spisarna som finns i sju lägenheter, där vi upplevt problem med ventilationen i samband med eldning. Vi utvärderar nu deras rapporter för att besluta om åtgärder. Styrelsen beslutade då även om höjning av parkeringsplatser till 350 kr per månad (12 st) respektive 180 kr per månad (18 st).
- Styrelsen antog vid styrelsemötet den 13 nov budgetförslaget som vår ekonomiska förvaltare MBF hjälpt oss att räkna fram för verksamhetsåret 2025. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 9,3% från och med 1 januari 2025. Höjningen är nödvändig för att täcka ökade räntekostnader samt för att säkerställa fortsatt underhåll av fastigheten.
- Vi planerar nu för Etapp 2 av El-projektet under 2025, dvs framdragning av nytt kablage och mer ström till varje lägenhet.
- Vår gamla gästparkering, nr 25, närmast Skultunavägen är from december borttagen och uthyrd till en lägenhetsinnehavare. Behöver man en gästparkering finns det gott om P-platser på de gamla busshållplatserna vid infarten till Falkenbergsska kvarnen eller i P-huset mitt över gatan.
- Tre lägenheter har bytt ägare under året - Vi hälsar de nya ägarna välkomna.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 450 858	1 355 805	1 238 909	1 241 328
Resultat efter finansiella poster	kr	43 772	57 680	-24 813	-61 055
Soliditet	%	19	19	18	18
Likviditet	%	511	466	535	526
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	768	719	660	660
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	768	719		
Skuldsättning per kvm	kr	2 905	2 940	2 974	3 009
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 905	2 940	2 974	3 009
Energikostnad per kvm	kr	258	239	230	222
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,8	4,1	4,5	4,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,8	4,1		
Sparande per kvm	kr	221	228	175	176
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,37	93,93		

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).

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	127 340	0	564 805	530 751	57 680
Reservering till yttre fond			162 000	-162 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				57 680	-57 680
Årets resultat					43 772
Belopp vid årets utgång	127 340	0	726 805	426 431	43 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	426 431
Årets resultat	43 772
	470 203

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	48 300
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	421 903
	470 203

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	43 772
Dispositioner	-48 300
Årets resultat efter dispositioner	-4 528

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	775 105
---	---------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 450 858

1 355 805

Övriga rörelseintäkter

0

9 087

Summa rörelseintäkter

1 450 858

1 364 892

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-842 693

-789 163

Periodiskt underhåll

0

0

Övriga externa kostnader

5

-116 856

-96 654

Arvoden och personalkostnader

6

-46 628

-41 118

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-349 521

-349 521

Summa rörelsekostnader

-1 355 698

-1 276 456

Rörelseresultat

95 160

88 436

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

77 134

64 424

Räntekostnader och liknande resultatposter

-128 522

-95 180

Summa finansiella poster

-51 388

-30 756

Resultat efter finansiella poster

43 772

57 680

Årets resultat

43 772

57 680

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

43 772

55 680

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-48 300

-162 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-4 528

-106 320

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

4 821 297

5 154 803

Inventarier, verktyg och installationer

9

32 031

48 046

Summa materiella anläggningstillgångar

4 853 328

5 202 849

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 000

3 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 000

3 000

Summa anläggningstillgångar

4 856 328

5 205 849

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

1 570

1 187

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 451

28 399

Klientmedel i SHB

1 940 025

1 566 313

Summa kortfristiga fordringar

1 971 046

1 595 899

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 500

1 500

Summa kassa och bank

1 500

1 500

Summa omsättningstillgångar

1 972 546

1 597 399

Summa tillgångar

6 828 874

6 803 248

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

127 340

127 340

Fond för yttre underhåll

726 805

564 805

Summa bundet eget kapital

854 145

692 145

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

426 431

530 751

Årets resultat

43 772

57 680

Summa fritt eget kapital

470 203

588 431

Summa eget kapital

1 324 348

1 280 576

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 955 247

3 613 436

Summa långfristiga skulder

2 955 247

3 613 436

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 224 880

1 628 055

Leverantörsskulder

59 231

49 052

Skatteskulder

4 542

4 304

Övriga skulder

13

0

16 618

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

260 626

211 207

Summa kortfristiga skulder

2 549 279

1 909 236

Summa eget kapital och skulder

6 828 874

6 803 248

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	95 160	88 435
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	349 521	349 521
Utdelning	42 000	42 000
Erhållen ränta	35 134	22 424
Erlagd ränta	-128 522	-95 180
	393 293	407 200
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 435	-1 938
Ökning/minskning leverantörsskulder	10 179	6 035
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	33 039	21 495
	435 076	432 792
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-460 000
Upptagna lån	0	0
	0	-460 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-61 364	-61 364
	-61 364	-61 364
Årets kassaflöde	373 712	-88 572
Likvida medel vid årets början	1 567 813	1 656 385
Likvida medel vid årets slut	1 941 525	1 567 813

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 15 till 70 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 3,05 %. 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.

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	1 272 636	1 191 576
Årsavgifter lokaler	96 588	90 444
Hyror parkering	73 368	68 688
Tvättavgifter (frivilligt)	5 520	4 070
Övriga intäkter	7 674	4 564
Brutto	1 455 786	1 359 342
Övriga vakanser hyresförluster	-4 928	-3 537
Summa nettoomsättning	1 450 858	1 355 805

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

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	131 810	129 241
Reparationer, löpande underhåll	55 776	46 236
Elavgifter	56 786	56 531
Uppvärmning	330 774	307 702
Vatten och avlopp	72 611	62 419
Renhållning	56 916	55 930
Försäkringar	35 162	31 730
Kabel-TV/Internet	48 888	46 594
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 970	52 781
Summa driftskostnader	842 693	789 164

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	2 555	0
Kontorsmaterial	1 223	579
Kommunikation	1 409	1 099
Revision	22 725	21 900
Föreningsmöten	8 229	4 798
Ekonomisk och administrativ förvaltning	51 235	49 200
Övriga förvaltningskostnader	11 260	13 358
Konsultarvoden	12 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 720	5 720
Summa övriga externa kostnader	116 856	96 654

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	40 000	35 000
Sociala kostnader	6 628	6 118
Summa arvoden, personalkostnader	46 628	41 118

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	35 113	22 352
Övriga ränteintäkter	21	72
Utdelning MBF	42 000	42 000
Summa finansiella intäkter	77 134	64 424

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 935 401	10 300 626
Inköp/Aktiveringar (Elinstallation)	634 775	634 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 570 176	10 935 401
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 905 598	-5 572 092
Årets avskrivningar	-333 506	-333 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 239 104	-5 905 598
Utgående planenligt värde	4 696 297	5 029 803
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000
Utgående planenligt värde	125 000	125 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	4 821 297	5 154 803
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 070 000	16 070 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
	23 670 000	23 670 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23 000 000	23 000 000
Lokaler	670 000	670 000
	23 670 000	23 670 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	173 151	173 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 151	173 151
Ingående ackumulerade avskrivningar	-125 105	-109 090
Årets avskrivningar	-16 015	-16 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 120	-125 105
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>32 031</u>	<u>48 046</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	50	47
Övriga fordringar	1 520	1 140
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 570</u>	<u>1 187</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	4,00	2026-08-31	1 206 928
Stadshypotek	3,65	2025-01-29	754 000
Stadshypotek	4,37	2027-10-29	968 120
Stadshypotek	1,03	2025-02-28	1 438 388
Stadshypotek	2,64	2028-09-29	812 691
Summa skulder till kreditinstitut			5 180 127
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-61 364
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 163 516
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 955 247
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 873 307

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<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	6 979 500	6 979 500
Summa ställda säkerheter	6 979 500	6 979 500

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	0	10 500
Sociala avgifter	0	6 118
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>16 618</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Anders Kahlin
Ordförande

Carla Wahl
Ledamot

Fredrik Söderlund
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANDERS KAHLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 10:58:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS KAHLIN

Anders Kahlin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.126.27

FREDRIK SÖDERLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 07:52:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK SÖDERLUND

Fredrik Söderlund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.41.214.203

CARLA WAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 10:58:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carla Wahl

Carla Wahl

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.55.155

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 13:25:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.85