

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Rättikan 7 i Västerås

769631-3746

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rättikan 7 i Västerås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgöt därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rättikan 1 i Västerås. Marken innehas med äganderätt och är inte del av en samfällighet. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringarna Bergslagen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938-2016 och består av 1st flerbostadshus. Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 351 kvm och 4 lokaler om 39 kvm. Byggnadens totalyta är 390 kvm.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2066. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda underhåll

2022 Målade om staketet.
2023 Ventilation insatt i kök i källare.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dräneringsplanerna tidigarelades och utfördes i slutet av 2024.
Höjning av medlemsavgifter med 5% på bostadsrätterna och 6% hyreshöjning på 2 hyresrätter.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut var 6st.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-------------|
| Emma Bejmar | Ordförande |
| Nicole Lindh Björkholm | Sekreterare |
| Anna Maria Eriksson | Ledamot |
| Anni Marjatta Suihkola | Ledamot |
| Dan Karl Kiwii Persson | Ledamot |
| Claes Fredrik Thylin | Ledamot |

Revisor

Zeki Can

Firmateckning

Anni Suihkola och Dan Persson Väljs till firmatecknare

Sammanträden och styrelsemöte

Ordinarie Årsstämma hölls 2024-06-12

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 537 | 556 | 333 | 368 |
| Resultat efter finansiella poster | -284 | -37 | -106 | -23 |
| Soliditet (%) | 57,1 | 59,0 | 59,0 | 59,0 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 097 | 1 035 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 13 798 | 13 990 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 15 331 | 15 545 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | -510 | 122 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 14,0 | 15,0 | 0,0 | 0,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 288 | 276 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 71,6 | 65,3 | 0,0 | 0,0 |

Upplysning vid förlust

Fastigheten dränerades vid slutet av 2024 vilket har bidragit till den stora förlusten under 2024.

Minskade hyresintäkter från loklalerne då de ej varit uthyrda hela året.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 205 000 | 106 935 | -230 563 | -37 129 | 8 044 243 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -37 129 | 37 129 | 0 |
| Årets resultat | | | | -283 727 | -283 727 |
| Belopp vid årets utgång | 8 205 000 | 106 935 | -267 692 | -283 727 | 7 760 516 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -267 692 |
| årets förlust | -283 727 |
| | -551 419 |

| | |
|--|-----------------|
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 16 940 |
| | -568 359 |
| | -551 419 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 537 341 | 556 313 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 24 | 5 649 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 537 365 | 561 962 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -395 404 | -190 256 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -62 207 | -47 106 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -84 863 | -84 864 |
| Summa rörelsekostnader | | -542 474 | -322 226 |
| Rörelseresultat | | -5 109 | 239 736 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 | 845 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -278 625 | -277 710 |
| Summa finansiella poster | 9 | -278 618 | -276 865 |
| Resultat efter finansiella poster | | -283 727 | -37 129 |
| Resultat före skatt | | -283 727 | -37 129 |
| Årets resultat | | -283 727 | -37 129 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 13 400 579 | 13 485 442 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 13 400 579 | 13 485 442 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 400 579 | 13 485 442 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 106 160 | 488 |
| Övriga fordringar | | 654 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 106 814 | 488 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 82 220 | 140 475 |
| Summa kassa och bank | | 82 220 | 140 475 |
| Summa omsättningstillgångar | | 189 034 | 140 963 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 13 589 613 | 13 626 405 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 8 205 000 | 8 205 000 |
| Förlagsinsatser | | 106 935 | 106 935 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 311 935 | 8 311 935 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -267 692 | -230 563 |
| Årets resultat | | -283 727 | -37 129 |
| Summa fritt eget kapital | | -551 419 | -267 692 |
| Summa eget kapital | | 7 760 516 | 8 044 243 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 12, 13 | 5 306 250 | 0 |
| Övriga skulder | | 9 115 | 3 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 315 365 | 3 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 | 75 000 | 5 456 250 |
| Leverantörsskulder | | 229 907 | 13 317 |
| Skatteskulder | | 28 252 | 30 624 |
| Övriga skulder | | 0 | 7 894 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 180 573 | 71 077 |
| Summa kortfristiga skulder | | 513 732 | 5 579 162 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 589 613 | 13 626 405 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -5 109 | 239 737 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 84 863 | 84 864 |
| Erhållen ränta | 7 | 845 |
| Erlagd ränta | -278 625 | -277 710 |
| Betald inkomstskatt | -3 026 | 15 592 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | -201 890 | 63 328 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -105 672 | 3 766 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 0 | 58 878 |
| Förändring av leverantörsskulder | 216 590 | 2 596 |
| Förändring av kortfristiga skulder | 101 602 | -81 160 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 10 630 | 47 408 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 9 115 | 3 000 |
| Amortering av lån | -78 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -68 885 | 3 000 |
| Årets kassaflöde | -58 255 | 50 408 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 140 475 | 90 067 |
| Likvida medel vid årets slut | 82 220 | 140 475 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Föreningens Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Anläggningstillgångar

Byggnader 1 %

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 384 939 | 363 144 |
| Hysesintäkter lokaler | 135 169 | 17 040 |
| Hysesintäkter P-plats | 10 800 | 10 500 |
| Tvättstugeavgifter | 6 433 | 11 317 |
| Överlåtelseavgift | 0 | 1 313 |
| | 537 341 | 403 314 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------|-----------|--------------|
| Elstöd | 0 | 4 815 |
| Övriga intäkter | 24 | 835 |
| | 24 | 5 650 |

Not 4 Fastighetsskötsel

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|--------------|
| Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) | 1 200 | 6 250 |
| Gårdskostnader | 0 | 1 121 |
| Förbrukningmaterial | 2 442 | 401 |
| | 3 642 | 7 772 |

Not 5 Reparationer

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförbättring | 226 500 | 11 611 |
| VVS | 1 295 | 2 536 |
| | 227 795 | 14 147 |

Not 6 Driftkostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 22 200 | 38 156 |
| Uppvärmning | 66 738 | 52 499 |
| Vatten | 23 472 | 16 799 |
| Sophämtning/renhållning | 8 229 | 16 353 |
| | 120 639 | 123 807 |

Not 7 Övriga Driftkostnader

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring | 13 089 | 13 074 |
| Kabel-TV | 0 | 7 530 |
| Bredband | 17 579 | 15 699 |
| Fastighetsskatt | 12 660 | 15 032 |
| | 43 328 | 51 335 |

Not 8 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Inkassokostnader | 0 | 4 146 |
| Föreningskostnader | 124 | 1 273 |
| Förvaltningsarvode | 56 364 | 32 376 |
| Överlåtelsekostnad | 0 | 1 838 |
| Konsultkostnader | 488 | 1 163 |
| Bostadsrätterna Sverige | 2 770 | 2 770 |
| Övriga avdragsgilla kostnader | 805 | 1 408 |
| Bankkostnader | 1 656 | 0 |
| | 62 207 | 44 974 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 278 003 | 256 431 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 20 987 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 615 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 292 |
| | 278 618 | 277 710 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 14 122 160 | 14 122 160 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 122 160 | 14 122 160 |
| Ingående avskrivningar | -636 718 | -551 854 |
| Årets avskrivningar | -84 863 | -84 864 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -721 581 | -636 718 |
| Utgående redovisat värde | 13 400 579 | 13 485 442 |
| Taxeringsvärden byggnader | 4 140 000 | 4 140 000 |
| Taxeringsvärden mark | 1 284 000 | 1 284 000 |
| | 5 424 000 | 5 424 000 |
| Bokfört värde byggnader | 7 764 935 | 7 849 798 |
| Bokfört värde mark | 5 635 644 | 5 635 644 |
| | 13 400 579 | 13 485 442 |

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 381 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 306 250 | 0 |
| | 5 306 250 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 75 000 | 5 456 250 |
| | 75 000 | 5 456 250 |

Not 12 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------------|------------|
| Långfristid del som förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 5 006 250 | 0 |
| | 5 006 250 | 0 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypoteklån 39758471007 | 3,54 | 2025-05-11 | 5 381 250 | 0 |
| Nordea Hypotek 39758215094 | | | 0 | 5 456 250 |
| | | | 5 381 250 | 5 456 250 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 6 000 000 | 6 000 000 |
| | 6 000 000 | 6 000 000 |

Not 15 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Björn Rosendahl, ECIT Services F&A AB

Emma Maria Kristina Bejmar
Ordförande

Anna Maria Eriksson
Ledamot

Anni Marjatta Suihkola
Ledamot

Dan Karl Kiwii Persson
Ledamot

Nicole Nathalie Lindh Björkholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Zeki Can
Revisor