

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2024



Brf Hamregårdarna

Org. Nr. 778000-1108

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	13
Noter	144
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-03-01, och föreningens ekonomiska plan upprättades 1958. Nuvarande stadgar antogs och registrerades 2024-01-15 hos bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar marken och fastigheterna Bombplanet 1 och Jaktplanet 5, vilka förvärvades från Västerås Kommun 1955-03-15.

Ordinarie föreningsstämman hölls den 18 maj 2024

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och genomfört sju (7) stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Styrelsen fram till ordinarie stämma 2024-05-18

Ordinarie:

Matts Gunnarsson	Ordförande
Annica Gavelin	Sekreterare
Viktor Holmkvist	Ledamot med ekonomisk inriktning
Kim Norrbakka	Vicevärd

Suppleant:

Mikael Carrass

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma 2024-05-18

Ordinarie:

Matts Gunnarsson	Ordförande
Annica Gavelin	Sekreterare
Viktor Holmkvist	Ledamot med ekonomisk inriktning
Kim Norrbakka	Vicevärd

Suppleanter:

Frida Ragnarsson
Catharina Winblad von Walter

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i föreningen av ordinarie ledamöter

Revisorer

Ordinarie:

Lena Svangren, Linder & Svangren Redovisning AB

Föreningens interna revisor:

Barbro Rutter

Valberedning

Viktor Jones (sammankallande)

K
IH
llh
Ag

Charlotte Hjelm

Fastigheten

Fastighetsbeteckning är Bombplanet 1 och Jaktplanet 5 i Västerås kommun.
Den sammanlagda markytan är 17 496 kvm

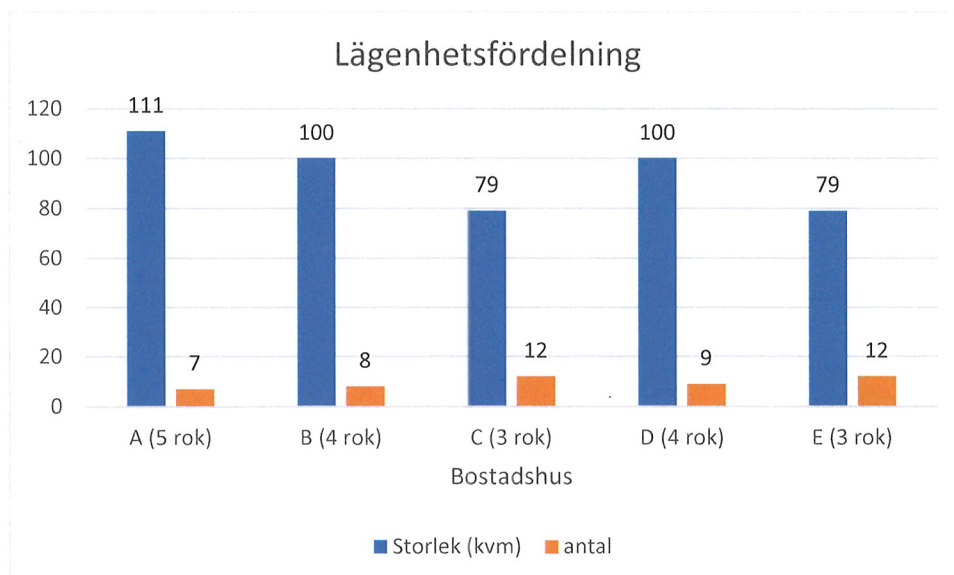
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Taxeringsvärde:	66 605 000	50 152 000
Varav byggnader:	41 405 000	31 864 000
Varav mark:	25 200 000	18 288 000

Årets beräknade fastighetsavgift, det lägsta av 48 lägenheter x 9.525 kr (60 960 000 x 0,75%) eller 0,75% x 66 605 000 kr, blir för 2024, 457.200 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar förutom fullvärdes egendomsförsäkring, även ansvarsförsäkring för styrelsen, bostadsrättsförsäkring, kollektivt olycksfall för boende och förtroendevalda samt rättsskyddsförsäkring och försäkring vid förmögenhetsbrott.

På fastigheterna finns 5 bostadshus innehållande 48 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en lokal uthyrd till Norrson Bygg AB. Den totala boytan är 4 373 kvm och lokalytan är 132 kvm. Uppvärmningen sker med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning



Samtliga lägenheter förfogar över biutrymmen i bl.a. i källaren i den egna bostaden, och lägenheter i bostadshusen B och D har garage i suterräng.

Samtliga lägenheter i bostadshusen A, C och E förfogar över garage i fristående länga. Föreningen förfogar även en separat tvättstuga samt gemensamma förråd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sker i egen regi av styrelsen genom stöd från Berghamra Ekonomibyrå (Ulrika Hammarlund).

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen, och underhållsplan uppdaterades senast hösten 2023.

Eftersom föreningen valt att inte ha egen fastighetsskötare åligger det varje medlem att genom engagemang hjälpa till med skötsel av fastigheterna.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VH" and "AD".

Föreningen har medlemskap i Bostadsrätterna samt BoRätt.

Avtal med leverantörer

Markskötsel/Snöröjning	Martin Sollander AB
Kabel-TV	Tele2
IP-nät (bredband)	Fibra
El	Mälarenergi
Värme	Mälarenergi
Vatten	Mälarenergi
Sophämtning	Vafab

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll. 2024 års uppdatering av underhållsplanen över 50 år, beräknar den årliga slitagekostnaden till 938 000 kr.

Utfall	2024	2023
Intäkter	3 204 339	2 946 954
Driftkostnader	-2 669 492	-2 107 070
Kapitalkostnader	-308 499	-310 416
Slitagekostnader	-1 005 353	-569 167
	-779 005	-39 699

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen jobbar kontinuerligt för att säkerställa låga avgifter och attraktivt boende för medlemmarna.

En gemensam städdag genomfördes lördag 4 maj. Vicevärden och husombuden genomförde en husesyn av varje huslänga.

Trivselreglerna i tvättstugan uppdaterades.

Ett nytt hyresavtal mellan Brf Hamregårdarna och Norrson Bygg AB upprättades.

Styrelsen beslutade att från 2025-01-01 ta ut pantsättningsavgift samt överlåtelseavgift.

Styrelsen beslutade att inte gå vidare med frågan om laddstolpar och solceller.

En bebyggelseantikvarie har besökt föreningen med anledning av vår q-märkning, och slutrapporten har delgivits samtliga medlemmar.

Q VH
llh Ag

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har en två överlåtelser skett i föreningen:

- Lägenhet D29 från Ann-Kristin Lund till Haofeng Bai och Bei Gao
- Lägenhet E46 från Siw Persson till Hannah Claesson och Jonas Brännare

Antal medlemmar per den 31 december 2024 uppgick till 68.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Husombud under perioden mellan föreningsstämmor 2024 - 2025

A-huset	Jonas Bauer
B-huset	Annica Gavelin
C-huset	Martin Living
D-huset	Stefan Kvarnström
E-huset	Richard Bourke

Hedersuppdrag under perioden mellan föreningsstämmor 2024 - 2025

Spolplattan	Carl Johan Wretström
Containern	Mats Envall
Släpvagnen	Emil Bägén
Flaggning	Monica och Gunnar Living samt Roger Wessbergh
Tvättstugan	Barbro Rutter (inköp av förbrukningsmaterial)

lh VH AG

Utförda reparationer och underhåll

Tidigare arbeten

Föreningens hus är byggda åren 1955-56 och under åren har en mängd reparationer, förbättringar och löpande underhåll utförts. Detaljerad information om dessa kan man hitta i tidigare förvaltningsberättelser.

Under senare år finns ett antal större arbeten som förtjänar att nämnas.

	Rörstambyte (kallvattenstammar) har gjorts på fastigheten sedan byggnationen.
1995	Elstambyte inkl centraler med automatsäkringar samt jordfelsbrytare.
2003	Renovering av gemensam tvättstuga.
2006	Installation av fastighetsnät för datakommunikation (Stadsnätet).
2007	Garagen mellan C- och D-husen samt lokalen fick ny takbeläggning.
2007	Uppgradering av kabeltevenätet.
2008	Värmeväxlaren till tappvarmvattnet samt cirkulationspumpen byttes ut.
2009-2010	Byte av kallvattenstammar i del av B-huset, C-huset samt E-huset.
2012	Grunden dränerades högst upp i D-huset.
2012-2013	Avstängningsventiler till tappvattnet har bytts ut.
2014	Stamspolning av samtliga lägenheters avloppsrör. Dörrar och fönster i tvättstugelängan byttes ut. Taket vid tvättstugan och vid A-husets garage har lagts om.
2015	Putsningsarbeten vid A-husets garagelänga, tvättstugelängan samt garagedelen mot Jaktplansgatan har genomförts.
2016	Omläggning av yttertak på boendelängorna, A-, B och C-huset färdigställdes.
2017	Omläggning av yttertak på boendelängorna, D- och E-huset färdigställdes. Panelbyte på två gavlar, en på B-huset och en på C-huset. En tvättmaskin i tvättstugan byttes ut och varmvatten kopplades till tvättmaskinerna.
2018-2019	Panelbyte av framsidan på A- och E-huset samt en gavel på B-huset. Renovering av källartrappor 1 till E-huset, och 1 till A-huset. Kontrakt med Norrson Bygg AB för uthyrning av lokalen. El och installationer i lokalen utbytt, samt fönster i lokalen utbytta Ny släpkärra har köpts in.
2020	Panelbyten på B- och C-husen. Renovering av källartrappor 1 till E-huset, och 1 till A-huset Ventilation i lokalen. Puts garagelängan vid C-huset. Målning dörrar garagelängorna.
2021	Ny panel på lokalen Utbyte av en trapp på A-huset Panelbyte D-huset
2022	Panelbyte fasad gavel på D-husets norra del samt C-husets östra del. Utbyte av trasig torktumlare Lagning av asfalt framför E-länga, tvättstugan och garagen vid tvättstugan. Isoleringen kring A-husets skorstenar har åtgärdats för att minska brandrisken.
2023	Målning av fönster och karm, utvändigt på övervåningen. Hus D och E blev klara under 2023. 3 st yttertrappor har bytts i C-längan. Radonmätning i alla lägenheter, samt påbörjat åtgärder för justering av värden i lägenheter med förhöjt årsmedelvärde

q
MH VH
Ag

Arbeten under 2024

- Översyn av hängräddor och knutbräddor genomfört
- Samtliga lägenheter med förhöjda radonvärden har fått badrumsfläktar och fönsterventiler monterade.
- Nya radondosor har lagts ut i de lägenheter som hade förhöjda värden förra gången. Resultat kommer våren 2025.
- Trappputbyten utfört under 2024.
- Arbetet med målning av fönster och karm på övervåningen avslutades och samtliga huslängor är klara.

Övrigt

Justering/inställning av värmesystemet genomfördes både under vår och höst.
Spolning av avlopp har genomförts i flertal lägenheter.

Flerårsöversikt

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Belopp i tusen kr (där annat ej anges)	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter	3 155	2 947	2 734	2 647	2 608
Resultat efter finansiella poster	184	130	49	-219	-806
Likviditet	994	1168	1 057	1 031	1 335
Fond för yttre fastighetsunderhåll	904	754	604	454	903
Årsavgift per kvm bostadsyta, (kr)	722	674	625	605	595
Uppvärmningskostnad per kvm, (kr)	202	177	166	171	147
Lån per kvm bostadsyta, (kr)	1745	1795	1 844	1 894	1 951
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	1694	1742	1790	1839	1893
Sparande per kvadratmeter (kr)	208	201	169	152	177
Räntekänslighet, (lån/årsavgifter)	2,45	2,74	3,03	3,21	3,34
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	98	100	100	100	100
Soliditet %	8,4	6,4	5,0	4,4	6,4
Taxeringsvärde	66 605	50 152	50 152	50 152	47 052

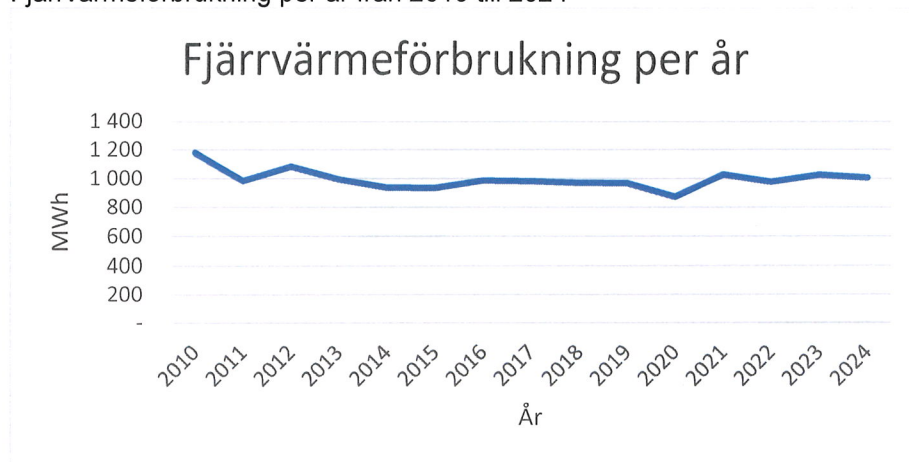
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Den totala boytan är 4 373 kvm och lokalytan är 132 kvm

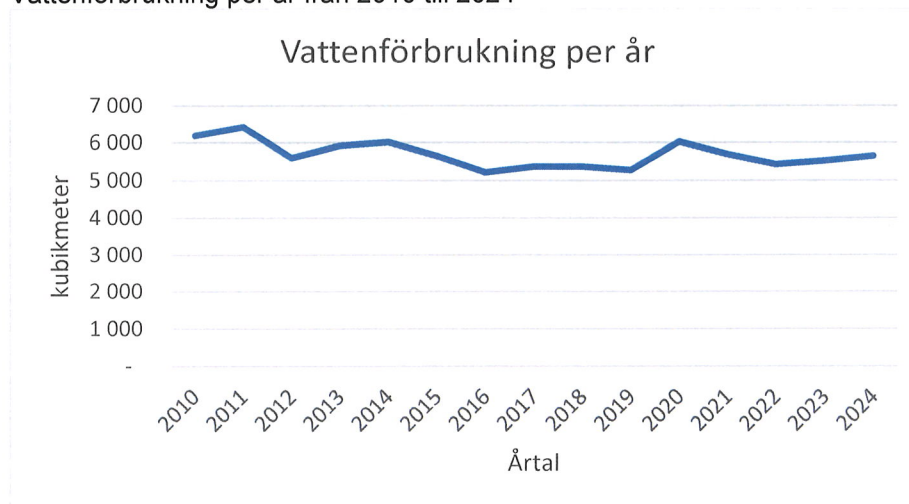
U VH
llh AG

Förbrukning

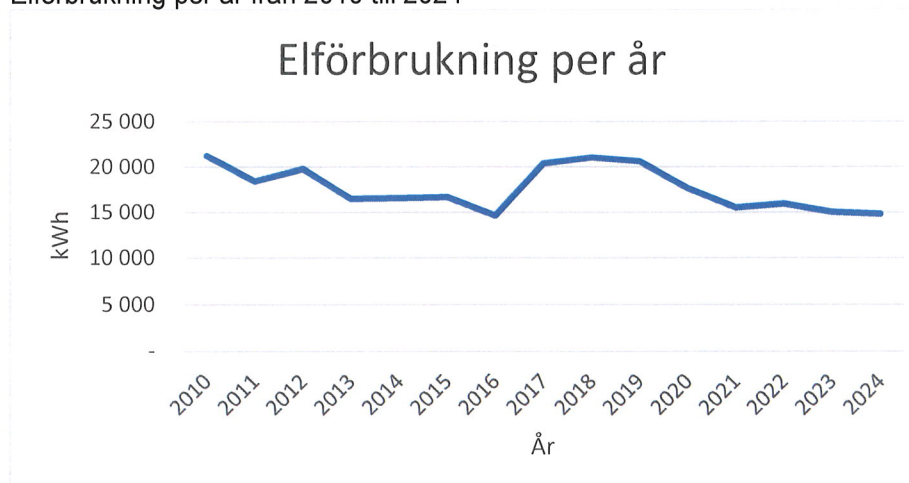
Fjärrvärmeförbrukning per år från 2010 till 2024



Vattenförbrukning per år från 2010 till 2024



Elförbrukning per år från 2010 till 2024



2
VH
AG

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel, där styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -452 157, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-636 492
Årets resultat	<u>184 335</u>
Summa	-452 157

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar <i>Taxering 66 605 000 kr x 0,3%</i>	199 815
Överföring till balanserat resultat att i ny räkning överföras	<u>-651 972</u> -452 157

Brf Hamregårdarnas framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom sparande samt vid framtida investering, lån från bank. Utrymme för framtida lån görs genom årliga amortering av befintliga lån. Löpande utgifter klaras med marginal genom föreningens årsavgifter.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

llh VA
AG

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	3 204 339	2 946 954
Övriga rörelseintäkter	3	-	8 743
		3 204 339	2 955 697
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 240 040	-2 131 529
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 171	-186 003
Övriga rörelsekostnader		-32 718	-39 109
Fastighetsskatt		-457 200	-376 140
Rörelseresultat		275 210	222 916
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 761	8 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 636	-101 067
Resultat efter finansiella poster		184 335	130 124
Resultat före skatt		184 335	130 124
Årets resultat		184 335	130 124

K
JH
AG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,7	8 041 708	7 783 149
		8 041 708	7 783 149
Summa anläggningstillgångar		8 041 708	7 783 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 140	-
Övriga fordringar		1 529	33 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 450	68 659
		81 119	102 567
Kassa och bank		993 688	1 167 551
Summa omsättningstillgångar		1 074 807	1 270 118
SUMMA TILLGÅNGAR		9 116 515	9 053 267

✓
VH
AG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		315 038	315 038
Fond för yttre underhåll		904 439	753 983
		1 219 477	1 069 021
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-636 492	-616 160
Årets resultat		184 335	130 124
		-452 157	-486 036
Summa eget kapital		767 320	582 985
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 630 358	7 847 982
		7 630 358	7 847 982
Kortfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		217 624	217 624
Skatteskulder		95 168	15 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		406 045	389 479
		718 837	622 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 116 515	9 053 267

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "VH" and "AG".

Förändringar eget kapital

	2024-12-31	2023-12-31
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	315 038	315 038
Summa inbetalda insatser	315 038	315 038
Ingående balans av föreningens underhållsfond	753 983	603 527
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Årets avsättning enligt föreningens stadgar	150 456	150 456
Utgående balans underhållsfond	904 439	753 983
Summa bundet eget kapital	1 219 477	1 069 021
Fritt eget kapital		
Ingående ansamlad förlust	-486 036	-465 704
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Årets resultat	184 335	130 124
Avsättning till reparationsfond	-150 456	-150 456
Utgående ansamlad förlust	-452 157	-486 036
Summa eget kapital	767 320	582 985

lh
VH
AK
AG

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		184 335	130 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>199 171</u>	<u>186 003</u>
S:a		383 506	316 127
Betald inkomstskatt		<u>79 971</u>	<u>-5 852</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		463 477	310 275
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		21 448	-8 039
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 566	25 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten		501 491	328 015
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-457 730</u>	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-457 730	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		<u>-217 624</u>	<u>-217 624</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-217 624	-217 624
Årets kassaflöde		-173 863	110 391
Likvida medel vid årets början		1 167 551	1 057 160
Likvida medel vid årets slut		993 688	1 167 551

Noter till kassaflödesanalysen

Not Justering för poster som inte ingår i kassaflöde samt betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avskrivningar	199 171	186 003
Erhållen ränta	7 761	8 275
Erlagd ränta	-98 636	-101 067

 VH
 AG

Noter

Not 1, Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), med tillägg för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning enligt BFAR 2023:1.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Föreningens fond för yttre underhåll

Vid redovisning tillämpas BFAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsförening.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnad, stomme	100
Tak, tvättstuga	20
Tak, byggnad	50
Fasad och installationer	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

h KH
lll Ag

Not 2, Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	3 155 499	2 946 954
Hysesintäkt lokal	48 840	-
Summa	3 204 339	2 946 954

I föreningens årsavgifter ingår avgifter för föreningens 48 lägenheter.

Not 3, Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	-	8 743
Summa	-	8 743

Not 4, Fördelning driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Skötselkostnader	-173 724	-142 513
Sophämtning	-134 164	-134 298
Värme	-910 052	-796 768
Vatten	-171 547	-145 323
El	-35 351	-45 241
Reparationer och underhåll	-552 939	-590 578
Årsstämma och styrelsearvoden	-137 444	-134 184
Fastighetsförsäkring	-124 819	-142 624
Summa	-2 240 040	-2 131 529

Not 5, Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	13 233 402	13 233 402
-Nyanskaffningar	457 730	-
Vid årets slut	13 691 132	13 233 402
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 450 253	-5 264 250
-Årets avskrivning	-199 171	-186 003
Vid årets slut	-5 649 424	-5 450 253
Redovisat värde vid årets slut	8 041 708	7 783 149

Q
VH
AG

Not 6, Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	870 496	870 496
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 759 862	6 977 486
Föreningens totala skulder till kreditinstitut:		
Stadshypotek, 230994; 1,17%; bundet till 2026-12-30	3 060 000	3 132 000
Stadshypotek, 225859; 1,28%; bundet till 2025-06-01	3 400 000	3 480 000
Stadshypotek, 229766; 1,47%; bundet till 2031-09-01	409 616	424 928
Stadshypotek, 229767; 1,27%; bundet till 2029-09-01	409 616	424 928
Stadshypotek, 227923; 1,05%; bundet till 2025-12-30	568 750	603 750
Summa	7 847 982	8 065 606
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-217 624	-217 624
	7 630 358	7 847 982

Not 7, Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
- Jaktplanet 5	4 708 400	4 708 400
- Bombplanet 1	4 671 100	4 671 100
	9 379 500	9 379 500
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Västerås 2025-04-22



Matts Gunnarsson
Ordförande



Viktor Holmkvist
Ordinarie ledamot



Annica Gavelin
Sekreterare



Kim Norrbakka
Vicevärd

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-04-22



Lena Svangren
Linder & Svangren Redovisning AB