

**Brf Förstäven i Västerås**  
**Org nr 769625-9006**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2025**

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 2025-05-15 samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

|                     |            | Vald till stämman |
|---------------------|------------|-------------------|
| Agneta Holtz        | Ordförande | 2026              |
| Bjarne Johansen     | Ledamot    | 2027              |
| Kjell Ljungberg     | Ledamot    | 2027              |
| Gregor Larsson      | Ledamot    | 2026              |
| Mats Persson        | Ledamot    | 2027              |
| Meng Hao            | Suppleant  | 2026              |
| Lana Salih Joelsson | Suppleant  | 2026 avgått       |

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-07.  
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 Eva Andersson, Gunilla Kressner och Jörgen Tempelman.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (88 200 kr, 2025) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

Föreningen bildades 2013-01-31 och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15. Den ekonomiska planen registrerades 2014-03-25.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Västerås Skotet 2 2013-08-30. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus och rymmer 59 lägenheter, 2 lokaler samt 54 garageplatser och 5 utvändiga billuppställningsplatser. Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd samt föreningslokal/övernattningslägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna uthyres. Total BOA ca 5 231 kvm och total LOA (exkl garage) ca 263 kvm.  
Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstaven 2 avseende garage, biluppställningsplatser, innergård och gata. Bostadsrättsföreningens andel är 59 andelar av totalt 90. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2027. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 40 000 kr under kommande 2 år. Avsättning till fond görs utifrån stadgarnas minsta krav, 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

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

Föreningen har avtal med LT Konsult AB och Pangea Fastighetsförvaltning AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård, med Bergslagens mattleasing AB avseende hyra av entrémattor, med KONE AB avseende hissarna samt med Mälarenergi AB avseende el, värme och vatten. Vafab Miljö AB utför sophämtningen för föreningen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bostadsrättsföreningens styrelse har målsättningen att förbättra och förvalta fastigheten både gällande standard samt ekonomisk stabilitet för att i mesta möjliga mån undvika onödiga kostnader och bibehålla fastighetens värde.

- Under året har stamspolning genomförts i samtliga lägenheter utom en.
- Beslut att om att lämna avgiften oförändrad, trots stigande kostnader, även detta år.
- Två av lånen lades om med olika bindningstid 2 respektive 3 år för att få en spridning av bindningstider för våra respektive lån. Samtidigt gjordes en sammanlagd amortering på 2 500 000 kr.
- För att förbättra kommunikation med föreningens medlemmar och även i framtiden underlätta för bokning av övernattningslokal har vi träffat avtal med boendeapp - Eliot Alpha.
- Våra laddstoppar har gett oss ett överskott på 35 tkr, då det laddats för 97 tkr med en kostnad för oss på 62 tkr.

Föreningen har yrkat avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande. Beräknat belopp att återfå uppgår till 72 251 kr avseende år 2019.

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

## Flerårsöversikt

|                                                                         |    | <u>2025</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 4 894 924   | 4 803 218   | 4 318 617   | 4 137 961   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | 266 499     | 603 725     | 393 527     | 109 665     |
| Soliditet                                                               | %  | 79          | 78          | 77          | 77          |
| Likviditet                                                              | %  | 202         | 328         | 354         | 221         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 733         | 733         | 643         | 630         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 733         | 733         | 643         |             |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 6 048       | 6 454       | 6 855       | 6 895       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 8 027       | 8 566       | 9 098       | 9 152       |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 128         | 116         | 104         | 100         |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 11,0        | 11,7        | 14,2        | 14,5        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 11,0        | 11,7        | 14,2        |             |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 257         | 288         | 258         | 253         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 78,29       | 79,78       | 76,45       |             |

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-<br><u>avgift</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans                        | 94 158 000      | 62 912 000                   | 2 288 395                          | 332 450                       | 603 811                  |
| Reservering till yttre fond            |                 |                              | 418 500                            | -418 500                      |                          |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                              | 0                                  | 0                             |                          |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                              |                                    | 603 811                       | -603 811                 |
| Årets resultat                         |                 |                              |                                    |                               | 266 650                  |
| Belopp vid årets utgång                | 94 158 000      | 62 912 000                   | 2 706 895                          | 517 761                       | 266 650                  |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | 517 761 |
| Årets resultat      | 266 650 |
|                     | <hr/>   |
|                     | 784 411 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 393 000  |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -119 042 |
| I ny räkning balanseras                      | 510 453  |
|                                              | <hr/>    |
|                                              | 784 411  |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning    | 266 650  |
| Dispositioner                      | -273 958 |
|                                    | <hr/>    |
| Årets resultat efter dispositioner | -7 308   |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 2 980 853 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1, 2       |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 3          | 4 894 924                         | 4 803 218                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>4 894 924</b>                  | <b>4 803 218</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 4          | -1 787 497                        | -1 748 550                        |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5          | -119 041                          | 0                                 |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6          | -178 144                          | -189 351                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7          | -110 955                          | -102 017                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -1 398 073                        | -1 398 073                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-3 593 710</b>                 | <b>-3 437 991</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>1 301 214</b>                  | <b>1 365 227</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 8          | 56 908                            | 104 660                           |
| Räntekostnader                                                                   |            | -1 091 623                        | -866 162                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-1 034 715</b>                 | <b>-761 502</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>266 499</b>                    | <b>603 725</b>                    |
| <b>Skatter</b>                                                                   |            |                                   |                                   |
| Skattereduktion                                                                  |            | 151                               | 86                                |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>266 650</b>                    | <b>603 811</b>                    |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | 266 650                           | 603 811                           |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 119 041                           | 0                                 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -393 000                          | -418 500                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-7 308</b>                     | <b>185 311</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                | 1, 2       |                    |                    |
| <b>Tillgångar</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 9          | 200 403 855        | 201 801 928        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |            | 200 403 855        | 201 801 928        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | 10         | 600 000            | 600 000            |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |            | 600 000            | 600 000            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>201 003 855</b> | <b>202 401 928</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |            | 450                | 0                  |
| Övriga fordringar                              | 11         | 34 011             | 480 117            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 204 664            | 174 880            |
| Klientmedel i SHB                              |            | 2 130 429          | 2 817 832          |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |            | 2 369 554          | 3 472 829          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>2 369 554</b>   | <b>3 472 829</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |            | <b>203 373 409</b> | <b>205 874 757</b> |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

157 070 000

157 070 000

Fond för yttre underhåll

2 706 895

2 288 395

*Summa bundet eget kapital*

159 776 895

159 358 395

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

517 761

332 450

Årets resultat

266 650

603 811

*Summa fritt eget kapital*

784 411

936 261

**Summa eget kapital**

**160 561 306**

**160 294 656**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

27 929 498

13 861 120

**Summa långfristiga skulder**

**27 929 498**

**13 861 120**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

14 061 120

30 947 472

Leverantörsskulder

188 750

230 008

Skatteskulder

1 998

2 228

Övriga skulder

14

86 173

59 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

544 564

480 173

**Summa kortfristiga skulder**

**14 882 605**

**31 718 981**

**Summa eget kapital och skulder**

**203 373 409**

**205 874 757**



## Kassaflödesanalys

**2025-01-01**  
**-2025-12-31**

**2024-01-01**  
**-2024-12-31**

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 1 301 214 1 365 227

### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 398 073 1 398 073

Erhållen ränta 56 907 104 660

Erlagd ränta -1 091 623 -866 162

Övriga skatter - Skattereduktion förnybar elproduktion 151 86

**1 664 722 2 001 884**

Ökning/minskning kundfordringar 0 11 719

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 415 872 23 000

Ökning/minskning leverantörsskulder -41 258 15 228

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 91 235 -42 332

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 2 130 571 2 009 499**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar 0 455 617

**Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 455 617**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -2 817 974 -2 783 343

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -2 817 974 -2 783 343**

**Årets kassaflöde -687 403 -318 227**

**Likvida medel vid årets början 2 817 832 3 136 059**

**Likvida medel vid årets slut 2 130 429 2 817 832**

## 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:

|                    |        |                  |
|--------------------|--------|------------------|
| Byggnad            | 120 år | (t.o.m. år 2135) |
| Solcellsanläggning | 20 år  | (t.o.m. år 2041) |
| Laddboxar          | 10 år  | (t.o.m. år 2031) |
| Skärmtak           | 20 år  | (t.o.m. år 2041) |

#### 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**

- Våra parkeringsplatser har under året övergått i egen regi. Nytt avtal för parkering har därför tagits fram av styrelsen där vi redan nu använder de nya avtalen. Från och med oktober kommer det att tillkomma moms på parkeringsplatser och då kommer vi att skriva om samtliga avtal. Avgift för parkering kommer sannolikt behöva höjas.
- Under 2026 införs också ett nytt regelverk K3 med nya redovisningsregler enligt årsredovisningslagen vilket innebär att fastigheten kommer att indelas i olika komponenter med olika avskrivningstider. Styrelsen håller på att ta fram underlag för detta. När det är klart kommer det att kopplas samman med underhållsplanen för fastigheten.
- Föreningen avser att under år 2026 yrka avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande, avseende åren 2020-2025.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

|                                                                     | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                                                | 3 832 128                 | 3 832 128                 |
| Hyror lokaler                                                       | 405 924                   | 400 320                   |
| Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser)             | 550 260                   | 477 720                   |
| Elavgifter (lokal och ladd el fr.o.m. 2023)                         | 81 709                    | 65 194                    |
| Övriga hyresintäkter - föreningslokal/gästlägenhet                  | 18 900                    | 19 600                    |
| Övriga intäkter - kravavgifter                                      | 720                       | 60                        |
| Övriga intäkter - överlåtelseavgifter                               | 7 274                     | 1 312                     |
| Övriga intäkter - pantsättningsavgifter                             | 1 734                     | 1 613                     |
| Övriga intäkter - avgifter för andrahandsupplåtelse                 | 437                       | 5 244                     |
| Övriga intäkter - försälning solel                                  | 39                        | 26                        |
| Brutto                                                              | 4 899 125                 | 4 803 217                 |
| Hyresförluster vakanser parkering (efterdebitering/vakanser garage) | -4 200                    | 0                         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                        | <b>4 894 925</b>          | <b>4 803 217</b>          |

Kostnader som vidarefaktureras till Brf Förstäven 2 avseende gemensamhetsanläggningen tas ej upp som intäkter, utan kvittar istället kostnaden, för att de kostnader som redovisas ska motsvara kostnader endast för Brf Förstäven i Västerås.

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

|                                                           | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                                         | 269 015                   | 267 965                   |
| Reparationer, löpande underhåll (inkl. försäkringsskador) | 176 221                   | 257 851                   |
| Elavgifter                                                | 204 727                   | 118 926                   |
| Uppvärmning                                               | 540 827                   | 554 753                   |
| Vatten och avlopp                                         | 141 097                   | 134 999                   |
| Renhållning                                               | 89 031                    | 84 581                    |
| Försäkringar                                              | 76 616                    | 66 783                    |
| Kabel-TV/Internet                                         | 176 562                   | 176 136                   |
| Övriga fastighetskostnader                                | 58 991                    | 32 146                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                          | 54 410                    | 54 410                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>                              | <b>1 787 497</b>          | <b>1 748 550</b>          |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                         | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll) | 38 644                    | 0                         |
| Fastighetsspolning                      | 80 397                    | 0                         |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b>       | <b>119 042</b>            | <b>0</b>                  |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyra av lokal                           | 8 780                     | 5 670                     |
| Förbrukningsinventarier                 | 0                         | 17 609                    |
| Kontorsmaterial                         | 284                       | 435                       |
| Kommunikation                           | 7 333                     | 6 560                     |
| Revision                                | 30 170                    | 31 256                    |
| Föreningsmöten                          | 1 750                     | 4 714                     |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 84 369                    | 81 601                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 28 414                    | 35 127                    |
| Övriga externa tjänster                 | 6 950                     | 0                         |
| Konsultarvoden                          | 3 714                     | 0                         |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 6 380                     | 6 380                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>178 144</b>            | <b>189 352</b>            |

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 90 000                    | 85 950                    |
| Sociala kostnader                       | 20 955                    | 16 067                    |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>110 955</b>            | <b>102 017</b>            |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 32 894                    | 73 232                    |
| Övriga ränteintäkter              | 24 013                    | 31 428                    |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>56 907</b>             | <b>104 660</b>            |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2025-12-31</u>         | <u>2024-12-31</u>         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                           |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 163 905 026               | 163 905 026               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 163 905 026               | 163 905 026               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -12 748 098               | -11 350 025               |
| Årets avskrivningar                                 | -1 398 073                | -1 398 073                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -14 146 171               | -12 748 098               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>149 758 855</u>        | <u>151 156 928</u>        |
| Mark                                                |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 50 645 000                | 50 645 000                |
| Utgående planenligt värde                           | 50 645 000                | 50 645 000                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>200 403 855</u></b> | <b><u>201 801 928</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                           |                           |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 131 000 000               | 118 000 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 35 441 000                | 34 441 000                |
|                                                     | <u>166 441 000</u>        | <u>152 441 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                           |                           |
| Bostäder                                            | 161 000 000               | 147 000 000               |
| Lokaler                                             | 5 441 000                 | 5 441 000                 |
|                                                     | <u>166 441 000</u>        | <u>152 441 000</u>        |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|                                          | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 600 000           | 1 055 617         |
| - Avgående fordringar (investeringsmoms) | 0                 | -455 617          |
| Utgående anskaffningsvärden              | 600 000           | 600 000           |
| Redovisat värde                          | <u>600 000</u>    | <u>600 000</u>    |

600 000 kr avser bunden placering t.o.m. 2027-09-08.

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2025-12-31</u>    | <u>2024-12-31</u>     |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Skattekontot                                | 12 055               | 11 868                |
| Kortfristig fordran (investeringsmoms)      | 0                    | 455 617               |
| Fordran avräkning Brf F2 och SC             | 6 381                | 370                   |
| Fordran vidarefakturerings F2               | 1 941                | 0                     |
| Fordran bokningar av gästlägenhet           | 4 200                | 4 900                 |
| Fordran leverantör (såld solcellsel)        | 10                   | 8                     |
| Fordran leverantör (såld ladd el)           | 9 424                | 7 355                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>34 011</u></b> | <b><u>480 118</u></b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>                                                                                       | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Swedbank Hypotek                                                                                        | 2,89           | 2026-05-24                     | 13 861 120                         |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,37           | 2027-06-29                     | 12 703 790                         |
| Swedbank Hypotek                                                                                        | 2,65           | 2028-06-20                     | 15 425 708                         |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 41 990 618                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -350 000                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -13 711 120                        |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 27 929 498                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 40 240 618                         |

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                   | <u>2025-12-31</u>        | <u>2024-12-31</u>        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                          |                          |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 60 408 000               | 60 408 000               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b><u>60 408 000</u></b> | <b><u>60 408 000</u></b> |

**Not 14      Övriga skulder**

|                                          | <u>2025-12-31</u>    | <u>2024-12-31</u>    |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Moms                                     | 26 381               | 52 812               |
| Personalens källskatt                    | 27 000               | 0                    |
| Sociala avgifter                         | 20 955               | 0                    |
| Övriga kortfristiga skulder (F2)         | 8 603                | 6 288                |
| Skulder till MBF                         | 3 234                | 0                    |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>86 173</u></b> | <b><u>59 100</u></b> |

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-18.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Agneta Holtz  
Ordförande

Bjarne Johansen  
Ledamot

Kjell Ljungberg  
Ledamot

Gregor Larsson  
Ledamot

Mats Persson  
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**AGNETA HOLTZ** Sverige

\_\_\_\_\_  
**Undertecknare**

Agneta Holtz

\_\_\_\_\_  
Datum

Leveranskanal: E-post

**KJELL LJUNGBERG** Sverige

\_\_\_\_\_  
**Undertecknare**

Kjell Ljungberg

\_\_\_\_\_  
Datum

Leveranskanal: E-post

**GREGOR LARSSON** Sverige

\_\_\_\_\_  
**Undertecknare**

Gregor Larsson

\_\_\_\_\_  
Datum

Leveranskanal: E-post

**MATS PERSSON** Sverige

\_\_\_\_\_  
***Signerat med Svenskt BankID***

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS PERSSON

Mats Persson

\_\_\_\_\_  
***2026-03-19 09:49:46 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 37.196.47.183

**BJARNE JOHANSEN** Sverige

\_\_\_\_\_  
***Signerat med Svenskt BankID***

**Undertecknare**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bjarne Johansen

Bjarne Johansen

\_\_\_\_\_  
***2026-03-19 09:50:12 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 104.28.31.64

|                                                  |                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <div>Undertecknare</div> <div>Emil Nilsson</div> | <div>Datum</div> <div>Leveranskanal: E-post</div> |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|