

**Brf Engelbrekt 13 i Västerås**  
**Org nr 769622-6468**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 7    |
| - balansräkning          | 8    |
| - kassaflödesanalys      | 10   |
| - tilläggsupplysningar   | 11   |

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 2024-10-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                  |            | Vald till stämman |
|------------------|------------|-------------------|
| Madeleine Brodin | Ordförande | 2025              |
| Marie Tilly      | Ledamot    | 2025              |
| Claes Yrborn     | Ledamot    | 2026              |
| Stefan Brodin    | Suppleant  | 2025              |
| Malin Rosqvist   | Suppleant  | 2025 - Avgått     |

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-30.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 45 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Grimm 4 i Västerås med adress Engelbrektsgatan 13. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 4 bostadsvåningar omfattande 22 lägenheter och 1 lokal. Nybyggnadsår 1935, värdeår 1935. Stambyte utfördes 1990.

Föreningen tillträdde fastigheten 2011-06-20. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen har varit outhyrd hela räkenskapsåret. Total boyta 1 152 kvm, lokalyta 50 kvm.

Källarvåningen innehåller lägenhetsförråd, tvättstuga, vissa övriga förråd och central för fjärrvärme och elcentral samt undercentraler.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2028. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 19 796 628 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:  
Lings Städservice AB om lokalvård och snöröjning.  
Mälarenergi AB om el, fjärrvärme samt vatten och avlopp.  
Telenor om kabel-TV och bredband.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vi har förlängt och utökat vårt tidigare avtal med Ling Fastighetsservice.

Gårdsgrus påfyllt hösten 2024, baksida/parkering.

Erhållet utbetalning bidrag från Naturvårdsverket avseende laddstolpar, 60 000 kr.

Ny energideklaration där vi har blivit uppklassade till D.

Genomfört elbesiktning, samt åtgärdat samtliga punkter.

Genomfört OVK.

Styrelsen beslutade även om en höjning av årsavgiften med 1,5% från och med 1 juli 2025.

#### **Flerårsöversikt**

|                                                                         |    | <u>2024/25</u> | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 988 587        | 940 016        | 871 535        | 873 833        |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -220 981       | -617 042       | -40 946        | -26 279        |
| Soliditet                                                               | %  | 65             | 65             | 62             | 74             |
| Likviditet                                                              | %  | 264            | 226            | 183            | 1 225          |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 794            | 767            | 710            | 687            |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 794            | 767            |                |                |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 5 234          | 5 282          | 5 311          | 3 686          |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 5 461          | 5 512          | 5 542          | 3 846          |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 199            | 189            | 193            | 193            |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 6,9            | 7,2            | 7,8            | 5,6            |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 6,9            | 7,2            |                |                |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 115            | 90             | 188            | 200            |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 92,50          | 93,98          |                |                |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

#### **Upplysning vid förlust**

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se förvaltningsberättelse), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas. Föreningens avskrivningskostnader är högre än den redovisade förlusten. Föreningen ligger vidare på

en rimlig belåningsgrad och amorterar löpande. Föreningen har inga större investeringar eller renoveringar planerade närmsta åren.

**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                        | 11 980 800      | 1 261 200                    | 403 894                            | -810 151                      | -617 042                 |
| Reservering till yttre fond            |                 |                              | 92 000                             | -92 000                       |                          |
| Anspråktagande av yttre fond           |                 |                              | 0                                  | 0                             |                          |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                              |                                    | -617 042                      | 617 042                  |
| Årets resultat                         |                 |                              |                                    |                               | <u>-220 981</u>          |
| Belopp vid årets utgång                | 11 980 800      | 1 261 200                    | 495 894                            | -1 519 193                    | -220 981                 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -1 519 193 |
| Årets resultat      | -220 981   |
|                     | <hr/>      |
|                     | -1 740 174 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 40 461     |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -7 745     |
| I ny räkning balanseras                      | -1 772 890 |
|                                              | <hr/>      |
|                                              | -1 740 174 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | -220 981 |
| Dispositioner                   | -32 716  |
|                                 | <hr/>    |

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Årets resultat efter dispositioner | -253 697 |
|------------------------------------|----------|

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 528 610 |
|-------------------------------------------------------|---------|

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2024-07-01<br/>-2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>-2024-06-30</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 3          | 988 587                           | 940 016                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>988 587</b>                    | <b>940 016</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 4          | -610 986                          | -590 897                          |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5          | -7 745                            | 0                                 |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6          | -81 861                           | -109 020                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7          | -55 957                           | -43 981                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -351 451                          | -725 223                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-1 108 000</b>                 | <b>-1 469 121</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>-119 413</b>                   | <b>-529 105</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                 | 8          | 39 866                            | 52 762                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                       |            | -141 434                          | -140 699                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-101 568</b>                   | <b>-87 937</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>-220 981</b>                   | <b>-617 042</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>-220 981</b>                   | <b>-617 042</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | -220 981                          | -617 042                          |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -40 461                           | -92 000                           |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-271 081</b>                   | <b>-709 042</b>                   |

| Balansräkning                                  | Not | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                                | 1,2 |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 17 735 646        | 18 130 765        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10  | 60 389            | 76 721            |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | <u>17 796 035</u> | <u>18 207 486</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andelar i MBF                                  |     | 2 300             | 2 300             |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>2 300</u>      | <u>2 300</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>17 798 335</b> | <b>18 209 786</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 11  | 25                | 11                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 46 647            | 52 728            |
| Klientmedel i SHB                              |     | 665 192           | 481 968           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <u>711 864</u>    | <u>534 707</u>    |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och Bank                                 |     | 4 000             | 4 000             |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |     | <u>4 000</u>      | <u>4 000</u>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>715 864</b>    | <b>538 707</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>18 514 199</b> | <b>18 748 493</b> |



| Balansräkning                                | Not    | 2025-06-30            | 2024-06-30            |
|----------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                       |                       |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                       |                       |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                       |                       |
| Insatser                                     |        | 11 980 800            | 11 980 800            |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 1 261 200             | 1 261 200             |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 495 894               | 403 894               |
|                                              |        | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 13 737 894            | 13 645 894            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                       |                       |
| Balanserat resultat                          |        | -1 519 193            | -810 151              |
| Årets resultat                               |        | -220 981              | -617 042              |
|                                              |        | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | -1 740 174            | -1 427 193            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>11 997 720</b>     | <b>12 218 701</b>     |
| <br>                                         |        |                       |                       |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                       |                       |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 3 118 028             | 6 066 096             |
|                                              |        | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 118 028</b>      | <b>6 066 096</b>      |
| <br>                                         |        |                       |                       |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                       |                       |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 3 173 452             | 283 449               |
| Leverantörsskulder                           |        | 41 254                | 40 552                |
| Skatteskulder                                |        | 540                   | 2 161                 |
| Övriga skulder                               | 14     | 0                     | -10 769               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 183 205               | 148 303               |
|                                              |        | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 398 451</b>      | <b>463 696</b>        |
| <br><b>Summa eget kapital och skulder</b>    |        | <br><b>18 514 199</b> | <br><b>18 748 493</b> |

## Kassaflödesanalys

| 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|---------------------------|---------------------------|
|---------------------------|---------------------------|

### Den löpande verksamheten

|                                                              |          |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                      | -119 413 | -529 105 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u> |          |          |
| Avskrivningar                                                | 351 451  | 725 223  |

|                      |          |          |
|----------------------|----------|----------|
| Erhållen ränta       | 5 366    | 16 764   |
| Erhållna utdelningar | 34 500   | 35 998   |
| Erlagd ränta         | -141 434 | -140 699 |

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                     | <b>130 470</b> | <b>108 181</b> |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | 6 068          | 11 782         |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 | 702            | -1 232 100     |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 44 050         | -3 622         |

|                                                 |                |                   |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>181 290</b> | <b>-1 115 759</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|

### Investeringsverksamheten

|                                                  |        |          |
|--------------------------------------------------|--------|----------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 60 000 | -980 276 |
|--------------------------------------------------|--------|----------|

|                                                 |               |                 |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>60 000</b> | <b>-980 276</b> |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------------|

### Finansieringsverksamheten

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| Amortering av skuld | -58 066 | -34 839 |
|---------------------|---------|---------|

|                                                  |                |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-58 066</b> | <b>-34 839</b> |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|

### Årets kassaflöde

|                                |         |           |
|--------------------------------|---------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 485 968 | 2 616 842 |
|--------------------------------|---------|-----------|

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>669 192</b> | <b>485 968</b> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|

## 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. Förskottsbetalningar 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 14 till 115 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 1,98 %. 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

|                                 | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 914 400                   | 883 440                   |
| Hyror lokaler                   | 19 338                    | 21 096                    |
| Hyror parkering                 | 41 700                    | 36 000                    |
| Elavgifter                      | 2 695                     | 0                         |
| Övriga intäkter                 | 29 792                    | 29 176                    |
| Brutto                          | 1 007 925                 | 969 712                   |
| Hyresförluster vakanser lokaler | -19 338                   | -21 096                   |
| Övriga vakanser hyresförluster  | 0                         | -8 600                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>    | <b>988 587</b>            | <b>940 016</b>            |

I årsavgiften ingår hushållsvärme, hushållsvatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

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

**Not 4 Driftskostnader**

|                                  | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 90 206                    | 93 564                    |
| Reparationer, löpande underhåll  | 102 955                   | 97 015                    |
| Elavgifter                       | 22 023                    | 20 161                    |
| Uppvärmning                      | 173 420                   | 168 966                   |
| Vatten och avlopp                | 43 955                    | 37 553                    |
| Renhållning                      | 35 789                    | 34 954                    |
| Försäkringar                     | 31 704                    | 28 973                    |
| Kabel-TV/Internet                | 74 204                    | 71 384                    |
| Övriga fastighetskostnader       | 0                         | 1 527                     |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 36 730                    | 36 800                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b>610 986</b>            | <b>590 897</b>            |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| OVK besiktning                    | 7 745                     | 0                         |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b>7 745</b>              | <b>0</b>                  |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                          | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier                  | 0                         | 1 827                     |
| Kontorsmaterial                          | 0                         | 947                       |
| Porto                                    | 0                         | 18                        |
| Revision                                 | 21 875                    | 24 000                    |
| Föreningsmöten                           | 0                         | 5 000                     |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning* | 28 881                    | 46 321                    |
| Övriga förvaltningskostnader             | 19 955                    | 27 457                    |
| Konsultarvoden                           | 9 875                     | 0                         |
| Övriga externa tjänster                  | 1 275                     | 2 250                     |
| Medlems- och föreningsavgifter           | 0                         | 1 200                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>    | <b>81 861</b>             | <b>109 020</b>            |

\*Förtydligande; 9 414 kr som belastade RÅ 23/24 hänför sig till RÅ 24/25.

**Not 7            Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2024-07-01</u><br><u>-2025-06-30</u> | <u>2023-07-01</u><br><u>-2024-06-30</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 45 000                                  | 35 000                                  |
| Sociala kostnader                       | 10 957                                  | 8 981                                   |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>55 957</u></b>                    | <b><u>43 981</u></b>                    |

**Not 8            Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2024-07-01</u><br><u>-2025-06-30</u> | <u>2023-07-01</u><br><u>-2024-06-30</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 5 332                                   | 16 737                                  |
| Övriga ränteintäkter              | 34                                      | 27                                      |
| Utdelning MBF                     | 34 500                                  | 32 200                                  |
| Återbäring Länsförsäkringar       | 0                                       | 3 798                                   |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>39 866</u></b>                    | <b><u>52 762</u></b>                    |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9            Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2025-06-30</u>        | <u>2024-06-30</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 16 950 054               | 12 765 332               |
| Inköp                                               | 0                        | 4 184 722                |
| Utrangering                                         | -719 211                 | -719 211                 |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 16 230 843               | 16 230 843               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -2 131 909               | -2 142 229               |
| Årets avskrivningar                                 | -335 119                 | -339 405                 |
| Avskrivningar utrangeringar                         | 0                        | 349 725                  |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -2 467 028               | -2 131 909               |
| Utgående planenligt värde                           | <u>13 703 815</u>        | <u>14 098 934</u>        |
| Mark                                                |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 4 031 831                | 4 031 831                |
| Utgående planenligt värde                           | 4 031 831                | 4 031 831                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>17 735 646</u></b> | <b><u>18 130 765</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 13 487 000               | 16 694 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 7 600 000                | 7 200 000                |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 21 087 000               | 23 894 000               |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder                                            | 21 000 000               | 23 800 000               |
| Lokaler                                             | 87 000                   | 94 000                   |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 21 087 000               | 23 894 000               |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                                          | <u>2025-06-30</u>    | <u>2024-06-30</u>    |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 163 312              | 163 312              |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 163 312              | 163 312              |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -86 591              | -70 259              |
| Årets avskrivningar                                                      | -16 332              | -16 332              |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -102 923             | -86 591              |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>60 389</u></b> | <b><u>76 721</u></b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2025-06-30</u> | <u>2024-06-30</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 25                | 11                |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>25</u></b>  | <b><u>11</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> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                                                            | 1,14           | 2025-09-30                     | 675 000                            |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,85           | 2028-04-30                     | 860 000                            |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,97           | 2027-04-30                     | 860 000                            |
| Stadshypotek                                                                                            | 1,15           | 2026-06-01                     | 1 676 000                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,85           | 2028-04-30                     | 220 480                            |
| Stadshypotek                                                                                            | 3,65           | 2027-03-30                     | 1 200 000                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 3,74           | 2026-03-30                     | 800 000                            |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 6 291 480                          |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -46 452                            |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -3 127 000                         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 3 118 028                          |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 6 059 220                          |



**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                   | <u>2025-06-30</u> | <u>2024-06-30</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 8 187 500         | 8 187 500         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>8 187 500</b>  | <b>8 187 500</b>  |

**Not 14 Övriga skulder**

|                                          | <u>2025-06-30</u> | <u>2024-06-30</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Moms                                     | 0                 | -30 250           |
| Personalens källskatt                    | 0                 | 10 500            |
| Sociala avgifter                         | 0                 | 8 981             |
|                                          | —                 | —                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>0</b>          | <b>-10 769</b>    |

Årsredovisningen färdigställdes 2025-09-05.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Madeleine Brodin  
Ordförande

Marie Tilly

Claes Yrborn

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

Ernst & Young

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**MADELEINE BRODIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-09-10 10:48:07 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELEINE BRODIN

Madeleine Brodin

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 94.191.139.2

**CLAES YRBORN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-09-15 07:53:47 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CLAES ROGER YRBORN

Claes Yrborn

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 92.34.97.135

**MARIE TILLY** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-09-15 06:58:57 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE TILLY

Marie Tilly

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 92.34.100.194

**MARIE LUNDIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-09-16 06:29:05 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.110