

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Västeråshus nr 32  
Org nr: 716412-1894



## **Medlemsvinst**

Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 32 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 700 kronor i återbäring.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 32 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-08. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-21.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 202 % till 297 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 470 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karin 7 och Karola 12 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 147 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Djäknebergsgatan 1 A-D, 3 A-3 C, Västermalmsgatan 5-15, Västermalmsgatan 10, Oxbacksgatan 4-12 samt Norra Floragatan 25, 26 A-26 B, 27 A- 27 B, 28 A- 28 F, 29 A-29 C, 30.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	26
2 rum och kokvrå	34
3 rum och kök	63
4 rum och kök	10
5 rum och kök	12

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	67	
Antal p-platser	70	
Antal p-platser	15	

Total bostadsarea 10 807 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 173 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 192 196 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 171 973 000 kr

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel (yttre skötsel och lokalvård)
Mälarenergi	Fjärrvärme
Mälarenergi	Vatten
Mälarenergi	Elnät & elhandel
Avarn Security	Störningsjour
Kone AB	Serviceavtal för hissar
Tele2	Kabel-TV
Hörmann	Serviceavtal garageport

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 672 tkr och planerat underhåll för 366 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 3 695 tkr per år för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar en kostnad på 337 kr/m<sup>2</sup>.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 072 tkr (371 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Installation av bredband	2004
Tvättstuga	2005
Ventilationsanläggning	2012
Porttelefonsystem	2012
Målning av trapphus	2013
Byte av belysningsarmaturer i trapphus, loftgångar och gårdar	2013
Ventilationsanläggning	2013
Del av tvättutrustning	2014
Byte av brf:s två undercentraler	2014
Del av tvättutrustning	2015
Hissar	2015
Huskropp utvändigt	2016
Markytor	2016
Hissar	2017
Plåtfasader	2017
Hissar	2018
Huskropp utvändigt	2018
Infodring bottenstam	2019
Takreovering	2019
Vindskivor, takfot o plåtdetaljer yttertak	2020
Ventilbyte	2020
Ny torktumlare o mangel	2020
Fönster	2021
Relining	2023
Nya dörrar	2023
Ny tvättmaskin	2023
Relining	2024

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen; nytt torkskåp	43 625
Installationer; uppgradering nödtelefon i hissar	40 006
Garage och p-platser; byte av avvattningssystem mm p-garage	282 074

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bo Lundkvist	Ordförande	2026
Håkan Falknäs	Sekreterare	2026
Sirpa Koivisto	Vice Ordförande	2027
Börje Nilsson	Ledamot	2026
Hans Eek	Ledamot	2027
Stefan Jonäll	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Albin Göransson	Suppleant	2026
Andreas Njord	Suppleant	2026
Rolf Bennström	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	2026
Ulf Carlson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ingela Lindgren	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elisabeth Stanley	2026
Åsa Klovegård	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 196 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 % och värmeavgiften med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

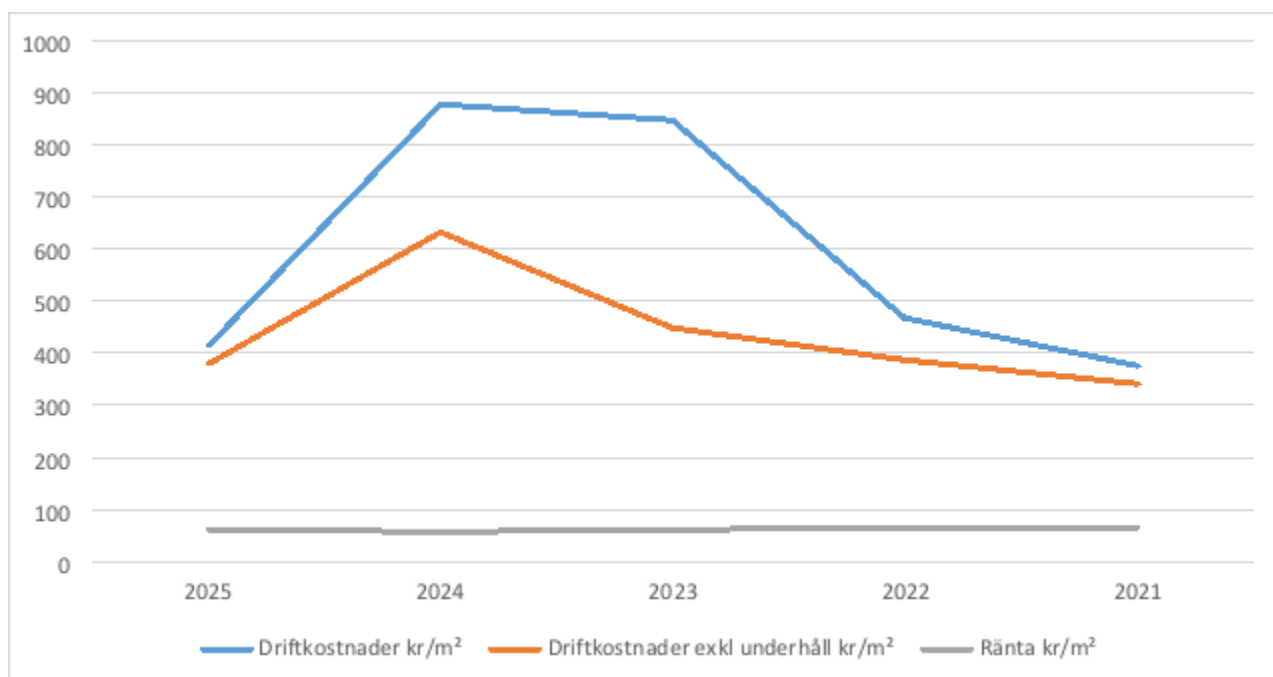
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 018	9 359	9 175	9 037	9 016
Rörelsens intäkter	10 198	10 389	9 811	9 152	9 073
Resultat efter finansiella poster*	2 213	-2 776	-2 691	831	1 718
Årets resultat	2 213	-2 776	-2 691	831	1 718
Resultat exkl avskrivningar	3 684	-1 305	-1 234	2 284	3 158
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-388	-4 997	-4 992	-1 201	-379
Balansomslutning	49 254	47 187	52 338	55 498	59 869
Årets kassaflöde	3 665	-3 943	-2 012	-3 011	1 481
Soliditet %*	27	23	26	30	26
Likviditet %	53	24	113	270	185
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	82	86	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	850	790	782	768	768
Driftkostnader kr/kvm	412	877	846	466	377
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	378	630	448	386	340
Energikostnad kr/kvm*	191	183	178	173	160
Underhållsfond kr/kvm	1 732	1 395	1 305	1 361	1 124
Reservering till underhållsfond kr/kvm	371	336	342	317	322
Sparande kr/kvm*	369	128	286	288	324
Ränta kr/kvm	62	59	60	65	66
Skuldsättning kr/kvm*	3 094	3 152	3 215	3 393	3 872
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 144	3 203	3 266	3 447	3 934
Räntekänslighet %*	3,7	4,1	4,2	4,5	5,1

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### **Nettoomsättning:**

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### **Resultat efter finansiella poster:**

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### **Soliditet:**

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### **Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### **Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### **Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### **Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### **Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### **Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 817 149	15 314 491	-4 334 284	-2 775 565
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 775 565	2 775 565
Reservering underhållsfond		4 072 000	-4 072 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-365 705	365 705	
Årets resultat				2 213 343
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 817 149</b>	<b>19 020 786</b>	<b>-10 816 144</b>	<b>2 213 343</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 109 849
Årets resultat	2 213 343
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 072 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	365 705
<b>Summa</b>	<b>-8 602 801</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 8 602 801**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 018 150	9 358 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 438	1 029 739
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 197 588</b>	<b>10 388 653</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 520 586	-9 624 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 240 854	-1 389 755
Personalkostnader	Not 6	-117 084	-136 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 470 336	-1 470 336
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 348 860</b>	<b>-12 620 634</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 848 728</b>	<b>-2 231 981</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45 675	99 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-681 061	-642 893
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-635 386</b>	<b>-543 584</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 213 343</b>	<b>-2 775 565</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 213 343</b>	<b>-2 775 565</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	41 037 748	42 490 511
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	136 187	153 759
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 173 935</b>	<b>42 644 270</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	12 000	12 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 185 935</b>	<b>42 656 270</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 315	17 470
Övriga fordringar	Not 13	369 581	540 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	585 398	532 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>962 294</b>	<b>1 090 403</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	7 105 729	3 440 238
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 105 729</b>	<b>3 440 238</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 068 023</b>	<b>4 530 641</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 253 958</b>	<b>47 186 912</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	2 817 149	2 817 149	
Fond för yttre underhåll	19 020 786	15 314 491	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>21 837 935</strong>	<strong>18 131 640</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-10 816 144	-4 334 284	
Årets resultat	2 213 343	-2 775 565	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-8 602 801</strong>	<strong>-7 109 849</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>13 235 134</strong>	<strong>11 021 791</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 844 558	17 261 843
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>20 844 558</strong>	<strong>17 261 843</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 132 742	17 350 697
Leverantörsskulder		496 179	351 750
Övriga skulder	Not 17	155 188	157 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 390 156	1 043 579
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>15 174 266</strong>	<strong>18 903 278</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>49 253 958</strong>	<strong>47 186 912</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 848 728	-2 231 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 470 336	1 470 336
	<b>4 319 064</b>	<b>-761 645</b>
Erhållen ränta	6 023	99 309
Erlagd ränta	-635 372	-633 889
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 689 715</b>	<b>-1 296 225</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	167 761	-261 878
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	443 254	-1 699 679
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 300 731</b>	<b>-3 257 782</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-685 240	-685 240
Amortering, betalas 2 januari 2026	50 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-635 240</b>	<b>-685 240</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	3 665 491	-3 943 022
Likvida medel vid årets början	3 440 238	7 383 260
Likvida medel vid årets slut	7 105 729	3 440 238
Kassa och Bank BR	7 105 729	3 440 238

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Markinventarier	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 987 428	7 535 292
Hyror, lokaler	42 768	42 768
Hyror, garage	375 220	371 305
Hyror, p-platser	344 737	342 795
Hyror, övriga	28 200	50 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 912	-42 912
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 000	-884
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 641	-925
Rabatter	-1 000	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	1 200 972	1 001 760
Elavgifter	18 558	7 157
Övriga ersättningar	70 834	53 077
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-19
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 018 150</b>	<b>9 358 914</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	17 336	14 982
Försäkringsersättningar	162 102	1 014 757
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>179 438</b>	<b>1 029 739</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-365 705	-2 705 191
Reparationer	-671 975	-3 226 359
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 388	-297 340
Försäkringspremier	-194 026	-173 241
Kabel- och digital-TV	-343 996	-342 833
Återbäring från Riksbyggen	4 700	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 600	-5 700
Serviceavtal	-14 501	-12 083
Obligatoriska besiktningar	-104 711	-215 309
Bevakningskostnader	-788	-6 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 475
Snö- och halkbekämpning	-102 109	-170 503
Drift och förbrukning, övrigt	0	-88 190
Förbrukningsinventarier	-11 985	-20 681
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 074
Vatten	-308 940	-287 092
Fastighetsel	-467 339	-458 571
Uppvärmning	-1 319 031	-1 261 447
Sophantering och återvinning	-272 610	-285 548
Förvaltningsarvode drift	-41 582	-66 747
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 520 586</b>	<b>-9 624 283</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-967 864	-931 250
Lokalkostnader	-200	-500
IT-kostnader	-20 601	-25 927
Arvode, yrkesrevisorer	-41 150	-48 625
Övriga förvaltningskostnader	-57 122	-267 744
Kreditupplysningar	-2 563	-1 031
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 022	-16 617
Kontorsmateriel	-14 833	-16 289
Telefon och porto	-8 199	-2 616
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 980
Medlems- och föreningsavgifter	-11 760	-11 760
Konsultarvoden	-28 510	0
Bankkostnader	-5 824	-5 839
Övriga externa kostnader	-34 206	-57 578
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 240 854</b>	<b>-1 389 755</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-47 756	-64 080
Sammanträdesarvoden	-37 680	-37 230
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 640	-16 829
Sociala kostnader	-15 008	-18 122
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-117 084</b>	<b>-136 261</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 417 620	-1 417 620
Avskrivning Markinventarier	-35 143	-35 143
Avskrivning Installationer	-17 573	-17 573
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 470 336</b>	<b>-1 470 336</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 100	147
Övriga ränteintäkter	43 575	99 162
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>45 675</b>	<b>99 309</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-680 527	-642 509
Övriga räntekostnader	-60	-84
Övriga finansiella kostnader	-474	-300
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-681 061</b>	<b>-642 893</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	70 881 000	70 881 000
Mark	5 864 000	5 864 000
Markinventarier	702 868	702 868
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>77 447 868</b>	<b>77 447 868</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-34 834 355	-33 416 735
Markanläggningar	-123 002	-87 858
	<b>-34 957 357</b>	<b>-33 504 593</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 417 620	-1 417 620
Årets avskrivning markinventarier	-35 143	-35 143
	<b>-1 452 763</b>	<b>-1 452 763</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-36 410 120</b>	<b>-34 957 356</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	34 629 025	36 046 645
Mark	5 864 000	5 864 000
Markinventarier	544 723	579 866

**Taxeringsvärden**

Bostäder	187 600 000	166 200 000
Lokaler	4 596 000	5 773 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>192 196 000</b>	<b>171 973 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>131 721 000</i>	<i>119 692 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 475 000</i>	<i>52 281 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	201 823	201 823
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>201 823</b>	<b>201 823</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-48 064	-30 491
	<b>-48 064</b>	<b>-30 491</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-17 573	-17 573
	<b>-17 573</b>	<b>-17 573</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-26 098	-26 098
Installationer	-39 538	-4 393
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-65 636</b>	<b>-30 491</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>136 187</b>	<b>153 759</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	136 187	153 759

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattefordringar	5 048	7 096
Skattekonto	350 026	311 331
Andra kortfristiga fordringar	14 507	221 574
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>369 581</b>	<b>540 001</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	39 652	0
Förutbetalda försäkringspremier	206 724	194 026
Förutbetalda driftkostnader	2 363	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	248 908	241 966
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 722	85 718
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 932
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	923	9 290
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>585 398</b>	<b>532 932</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 438 396	2 438 396
Transaktionskonto	4 667 334	1 001 843
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 105 729</b>	<b>3 440 238</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 977 300	34 612 540
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-675 539	-685 240
	-12 457 203	-16 665 457
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 844 558</b>	<b>17 261 843</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2026-10-30	3 288 793,00	0,00	37 372,00	3 251 421,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2026-10-30	3 288 794,00	0,00	37 372,00	3 251 422,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2026-10-30	6 219 403,00	0,00	100 000,00	6 119 403,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2027-01-30	4 387 548,00	0,00	136 048,00	4 251 500,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-12-01	3 121 160,00	0,00	78 028,00	3 043 132,00
STADSHYPOTEK	2,44%	2028-06-30	6 252 722,00	0,00	200 000,00	6 052 722,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2028-12-01	3 202 000,00	0,00	40 000,00	3 162 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2030-12-01	4 852 120,00	0,00	56 420,00	4 795 700,00
<b>Summa</b>			<b>34 612 540,00</b>	<b>0,00</b>	<b>685 240,00</b>	<b>33 927 300,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 3 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa år ska föreningen amortera 675 539 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 305 054 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	87 227	0
Medlemmarnas reparationsfonder	63 539	63 539
Övriga skulder	0	88 190
Skuld för moms	4 132	5 232
Clearing	290	290
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>155 188</b>	<b>157 251</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 960	32 000
Upplupna räntekostnader	114 558	68 869
Upplupna driftskostnader	17 030	30 053
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 580	51 093
Upplupna elkostnader	41 268	45 024
Upplupna vattenavgifter	27 080	25 240
Upplupna värmekostnader	144 682	143 268
Upplupna kostnader för renhållning	416	3 386
Upplupna revisionsarvoden	40 000	38 500
Upplupna styrelsearvoden	131 840	128 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	809 243	478 146
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 390 156</b>	<b>1 043 579</b>

**Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	74 784 000	74 784 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bo Lundkvist,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Håkan Falknäs

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sirpa Koivisto,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Börje Nilsson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Eek,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Jonäll,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-

Ernst & Young AB

---

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor

---

Ulf Carlson  
Förtroendevald revisor

