

Brf Konrad nr 1
Org nr 778000-3153

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2025-04-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Marcus Karjalainen	Ordförande	2026
Annelie Ling	Ledamot	2026
Steve Brammer	Ledamot	2027

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-01.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

Till valberedning valdes Thomas Ling.

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

Föreningsstämman reserverade 30 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Konrad 8 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 24 lägenheter och 1 lokal i markplan, fördelade enligt följande:

12 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
1 lokal

Föreningen har inte aktuell underhållsplan.

Nybyggnadsår 1935, värdeår 1992.
Samtliga 24 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Total boyta 1 078 m². Lokalyta 80 m².

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Berslagen.
Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Inre och yttre fastighetsskötsel utförs av MARK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 138 373	1 117 854	1 109 948	994 388
Resultat efter finansiella poster	kr	-819 350	84 352	139 361	65 159
Soliditet	%	36	42	41	39
Likviditet	%	893	901	1 062	876
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	899	899	899	849
Skuldsättning per kvm	kr	3 687	3 783	3 880	3 977
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 960	4 064	4 168	4 272
Energikostnad per kvm	kr	229	216	199	193
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,4	4,5	4,6	5,0
Sparande per kvm	kr	204	243	283	219
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,14	86,70	87,32	

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. Föreningen har under året underhållit fastigheten för 867 210 kr, vilket har resulterat i en förlust för räkenskapsåret. Föreningen valde att höja årsavgifterna från 2026-01-01 (se not 2.)

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	42 175	400 000	1 204 529	1 631 069	84 352
Reservering till yttre fond			45 714	-45 714	
Ianspråktagande av yttre fond			-8 950	8 950	
Balansering av föregående års resultat				84 352	-84 352
Årets resultat					-819 350
Belopp vid årets utgång	42 175	400 000	1 241 293	1 678 657	-819 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 678 658
Årets resultat	-819 350
	859 308

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	50 715
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-867 210
I ny räkning balanseras	1 675 803
	859 308

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-819 350
Dispositioner	816 495

Årets resultat efter dispositioner	-2 855
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	424 798
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
		1	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 138 373	1 117 854
Summa rörelseintäkter		1 138 373	1 117 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-715 998	-639 032
Periodiskt underhåll	5	-867 210	-8 950
Övriga externa kostnader	6	-136 149	-126 041
Arvoden och personalkostnader	7	-39 426	-52 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 184	-188 184
Summa rörelsekostnader		-1 946 967	-1 014 618
Rörelseresultat		-808 594	103 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	100 722	160 267
Räntekostnader		-111 478	-179 151
Summa finansiella poster		-10 756	-18 884
Resultat efter finansiella poster		-819 350	84 352
Årets resultat		-819 350	84 352
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-819 350	84 352
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		867 210	8 950
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-50 715	-45 714
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-2 855	47 588

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	3 440 179	3 625 436
Inventarier, verktyg och installationer	10	14 639	17 566
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	312 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 454 818</u>	<u>3 955 202</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 500	2 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 500</u>	<u>2 500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 457 318	3 957 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	2 392
Övriga fordringar	12	70	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 498	12 432
Klientmedel i SHB		2 177 981	2 721 975
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 222 549</u>	<u>2 736 869</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 428 847	1 395 430
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 428 847</u>	<u>1 395 430</u>
Summa omsättningstillgångar		3 651 396	4 132 299
Summa tillgångar		7 108 714	8 090 001

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

442 175
1 241 293

442 175
1 204 529

Summa bundet eget kapital

1 683 468

1 646 704

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

1 678 658
-819 350

1 631 069
84 352

Summa fritt eget kapital

859 308

1 715 421

Summa eget kapital

2 542 776

3 362 125

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

0

956 700

Summa långfristiga skulder

0

956 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

4 269 100

3 424 400

Leverantörsskulder

30 499

58 006

Skatteskulder

4 080

5 370

Övriga skulder

15

41 275

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

220 984

283 400

Summa kortfristiga skulder

4 565 938

3 771 176

Summa eget kapital och skulder

7 108 714

8 090 001

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-808 595	103 235
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	188 184	188 184

Erhållen ränta	63 222	121 619
Erhållna utdelningar	37 500	38 649
Erlagd ränta	-111 478	-179 151

	-631 167	272 536
--	-----------------	----------------

Ökning/minskning kundfordringar	0	6 750
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-29 674	-344
Ökning/minskning leverantörsskulder	-27 506	13 780
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-22 431	47 426

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-710 778	340 148
---	-----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11	312 200	-312 200
--	----	---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	312 200	-312 200
---	----------------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-112 000	-112 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-112 000	-112 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-510 578	-84 052
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	4 117 405	4 201 457
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	3 606 827	4 117 405
-------------------------------------	------------------	------------------

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	100 år	(t.o.m. år 2103)
Ombyggnad	40 år	(t.o.m. år 2043)
Passagesystem	15 år	(t.o.m. år 2025)
Tvättstugebokning	15 år	(t.o.m. år 2030)
Renovering lokal	4 år	(Färdigavskrivet)

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

Föreningen valde att höja årsavgiften med 5 % från 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	969 168	969 168
Hyror lokaler	131 676	129 468
Vattenavgifter	2 988	2 988
Elavgifter	3 000	3 000
Kabel-TV avgifter	4 788	4 788
Övriga intäkter	7 272	8 442
Återförda reserveringar	19 481	0
Brutto	1 138 373	1 117 854
Summa nettoomsättning	1 138 373	1 117 854

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	92 922	116 882
Reparationer, löpande underhåll	159 873	73 527
Elavgifter	53 779	54 249
Uppvärmning	163 092	153 073
Vatten och avlopp	48 385	43 300
Renhållning	58 135	59 848
Försäkringar	28 080	28 772
Kabel-TV / Internet	63 307	63 100
Övriga fastighetskostnader	0	781
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 426	45 500
Summa driftskostnader	<u>715 999</u>	<u>639 032</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
OVK rengöring	19 250	0
Byte belysningsel & armaturer	79 140	0
Inköp postboxar & namnskyltar	76 150	0
Byte dörrar	674 770	0
Kylskåp	17 900	8 950
Summa periodiskt underhåll	<u>867 210</u>	<u>8 950</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	1 485
Förbrukningsinventarier	1 502	5 120
Kommunikation	14 429	19 796
Indrivning	0	1 552
Revision	23 432	24 625
Föreningsmöten	3 511	10 645
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 310	43 820
Övriga förvaltningskostnader	12 465	17 709
Konsultarvoden	34 900	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	1 289
Summa övriga externa kostnader	<u>136 149</u>	<u>126 041</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	30 000	40 000
Sociala kostnader	9 426	12 411
Summa arvoden, personalkostnader	<u>39 426</u>	<u>52 411</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	28 093	69 833
Övriga ränteintäkter	35 129	51 786
Utdelning*	37 500	38 649
Summa finansiella intäkter	<u>100 722</u>	<u>160 268</u>

* Utdelning 2025 avser utdelning från MBF Ek. För 2024 avser 35 000 kr utdelning från MBF Ek. samt 3 649 kr från Länsförsäkringar.

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 717 419	10 717 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 717 419	10 717 419
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 106 007	-6 920 750
Årets avskrivningar	-185 257	-185 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 291 264	-7 106 007
Utgående planenligt värde	<u>3 426 155</u>	<u>3 611 412</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 024	14 024
Utgående planenligt värde	14 024	14 024
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>3 440 179</u>	<u>3 625 436</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 905 000	15 238 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	6 600 000
	<u>24 105 000</u>	<u>21 838 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23 400 000	21 200 000
Lokaler	705 000	638 000
	<u>24 105 000</u>	<u>21 838 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 909	43 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 909	43 909
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 343	-23 416
Årets avskrivningar	-2 927	-2 927
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 270	-26 343
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>14 639</u>	<u>17 566</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	70	70
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>70</u>	<u>70</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,28	2026-12-01	956 700
Stadshypotek	2,80	90-dagars	1 798 000
Stadshypotek	2,80	90-dagars	1 514 400
Summa skulder till kreditinstitut			4 269 100
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-112 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 157 100
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 709 100

Not 14 Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	6 475 000	6 475 000
Summa ställda säkerheter	6 475 000	6 475 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	19 650	0
Upplupna sociala avgifter	20 155	0
Skulder till MBF	1 470	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>41 275</u>	<u>0</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	312 200	0
- Inköp (Säkerhetsdörrar)	0	312 200
- Omklassificeringar m m	-312 200	0
Utgående anskaffningsvärden	0	312 200
Redovisat värde	0	312 200

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-26
Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Marcus Karjalainen
Ordförande

Annelie Ling

Steve Brammer

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARCUS KARJALAINEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 11:36:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Marcus C Karjalainen

Marcus Karjalainen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.238.22.131

ANNELIE LING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 10:53:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annelie Elisabeth Ling

Annelie Ling

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.99.83

STEVE BRAMMER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 11:47:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEVE BRAMMER

Steve Brammer

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.177.227

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-27 12:11:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.109