

Brf Stomnätet i Västerås
Org nr 769633-3447

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 2025-04-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Carola Elvin	Ordförande	2026
Rebaz Dimasi	Ledamot	2026
Alaa Monsawi Ibrahim	Ledamot	2026
Charbel Kisso	Suppleant	2026
Sandra Eriksson	Suppleant	2026

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

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-01-02.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Claes Pettersson, Torpa Revision.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade maximalt 58 800 kr inklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Stomnätet 20 i Västerås, Västerås kommun som omfattar 34 radhus (samtliga upplåtna med bostadsrätt).
Byggår: 2018. Total boyta 3 910 m².

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

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

Gemensamhetsanläggning

Brf Stomnätet i Västerås deltar i Stomnätets Samfällighetsförening och gemensamhetsanläggning Stomnätet GA:2 som i huvudsak förvaltar miljöbod och lekplats.

Kostnader för utförande och drift i GA:2 fördelas mellan deltagande fastigheter med 34 andelar för Brf Stomnätet i Västerås, summan av samtliga andelstal i GA:2 uppgår till 69.

Brf Stomnätet i Västerås betalar samfällighetsavgift till Stomnätets Samfällighetsförening enligt fastslagen debiteringslängd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad inför 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>24-12-31</u>	<u>23-12-31</u>	<u>22-12-31</u>
Nettoomsättning	kr	2 947 163	2 762 379	2 322 776	2 447 960
Resultat efter finansiella poster	kr	-308 501	-578 938	-969 528	-301 363
Soliditet	%	57	56	57	57
Likviditet	%	416			
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	635	636	589	620
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	747			
Skuldsättning per kvm	kr	12 942	13 028	13 028	13 148
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 942	13 028	13 028	13 148
Energikostnad per kvm	kr	48	45	37	42
Räntekänslighet (grundavgift)	%	20,4	21,0	22,0	0,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	17,3			
Sparande per kvm	kr	222	-148	59	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97,43			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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

Upplysning om Likviditet och Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift): Jämförelseår saknas för dessa två nyckeltal då föreningen tidigare inte redovisat dessa. Första året är således år 2025.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnad för hushållsel och hushållsvärme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkt från Länsförsäkringar.

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. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	69 450 000	0	207 189	-2 298 511	-578 938
Reservering till yttre fond			40 630	-40 630	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-578 938	578 938
Årets resultat					-308 501
Belopp vid årets utgång	69 450 000	0	247 819	-2 918 079	-308 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 918 079
Årets resultat	-308 501
	<u>-3 226 580</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	127 000
I ny räkning balanseras	-3 353 580
	<u>-3 226 580</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-308 501
Dispositioner	-127 000
	<u>-435 501</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	374 819
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 947 163	2 762 379
Övriga rörelseintäkter		48 734	2 099
Summa rörelseintäkter		2 995 897	2 764 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-565 305	-346 578
Övriga externa kostnader	5	-88 992	-191 199
Arvoden och personalkostnader	6	-53 724	-49 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 127 676	-1 127 834
Summa rörelsekostnader		-1 835 697	-1 714 631
<i>Rörelseresultat</i>		<i>1 160 200</i>	<i>1 049 847</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 064	19 306
Räntekostnader		-1 476 765	-1 648 091
Summa finansiella poster		-1 468 701	-1 628 785
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-308 501</i>	<i>-578 938</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-308 501</i>	<i>-578 938</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-308 501	-578 938
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-127 000	-40 630
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-435 501	-619 568

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	114 541 546	115 669 221
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>114 541 546</u>	<u>115 669 221</u>
Summa anläggningstillgångar		114 541 546	115 669 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 648	22 648
Övriga fordringar	9	1 866	1 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 719	448 277
Klientmedel i SHB		1 160 568	232 640
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 290 801</u>	<u>705 410</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 692 853	2 394 113
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 692 853</u>	<u>2 394 113</u>
Summa omsättningstillgångar		2 983 654	3 099 523
Summa tillgångar		117 525 200	118 768 744

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		69 450 000	69 450 000
Fond för yttre underhåll		247 819	207 189
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		69 697 819	69 657 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 918 079	-2 298 511
Årets resultat		-308 501	-578 938
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 226 580	-2 877 449
Summa eget kapital		66 471 239	66 779 740
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	50 336 976	0
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		50 336 976	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	267 752	50 939 418
Leverantörsskulder		55 686	412 839
Övriga skulder	12	23 489	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 058	636 747
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		716 985	51 989 004
 Summa eget kapital och skulder		 117 525 200	 118 768 744

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 1 160 201 1 049 847

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 1 127 675 1 127 834

Erhållen ränta 8 064 19 306

Erlagd ränta -1 476 765 -1 648 091

819 175 **548 896**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 342 537 -249 036

Ökning/minskning leverantörsskulder -357 153 24 159

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -243 200 106 839

Kassaflöde från den löpande verksamheten **561 359** **430 858**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -334 690 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-334 690** **0**

Årets kassaflöde **226 669** **430 858**

Likvida medel vid årets början 2 626 753 2 195 895

Likvida medel vid årets slut **2 853 421** **2 626 753**

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 15 till 120 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% 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

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 484 720	2 484 855
Hyror parkering	22 800	22 524
Vattenavgifter	122 400	122 400
Bredband/fiber	128 205	0
Sophämtning	183 600	132 600
Övriga intäkter	5 830	0
Återförda reserveringar	1 238	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 948 793	2 762 379
Övriga vakanser hyresförluster	-1 630	0
Summa nettoomsättning	<u>2 947 163</u>	<u>2 762 379</u>

Årsavgiften för hushållsvatten, bredband/fiber och sophämtning debiteras per lägenhet. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	46 044	85 562
Reparationer, löpande underhåll	38 063	0
Elavgifter	10 864	10 257
Vatten och avlopp	176 336	167 312
Försäkringar	55 924	83 447
Avgift till gemensamhetsanläggning	90 294	0
Kabel-TV / Internet	147 780	0
Summa driftskostnader	<u>565 305</u>	<u>346 578</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	0	40 800
Andel gemensamhetsanläggning	0	45 147
Kommunikation	5 520	17 523
Revision	16 625	15 375
Föreningsmöten	872	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 375	58 323
Övriga förvaltningskostnader	8 330	6 881
Medlems- och föreningsavgifter	5 270	0
Bankkostnader	0	7 149
Summa övriga externa kostnader	<u>88 992</u>	<u>191 198</u>

Not 6 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	41 000	37 300
Sociala kostnader	12 724	11 720
Summa arvoden, personalkostnader	<u>53 724</u>	<u>49 020</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt bankkonto	0	19 268
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 896	0
Övriga ränteintäkter	3 168	38
Summa finansiella intäkter	<u>8 064</u>	<u>19 306</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 930 000	111 930 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 930 000	111 930 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 330 779	-6 202 945
Årets avskrivningar	-1 127 676	-1 127 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 458 455	-7 330 779
Utgående planenligt värde	<u>103 471 546</u>	<u>104 599 221</u>
Mark		
Utgående planenligt värde	11 070 000	11 070 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>114 541 546</u>	<u>115 669 221</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 330 000	42 330 000
Taxeringsvärde mark	18 768 000	18 768 000
	<u>61 098 000</u>	<u>61 098 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>61 098 000</u>	<u>61 098 000</u>
	61 098 000	61 098 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	1 866	1 845
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 866</u>	<u>1 845</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	2,94	2027-03-18	12 584 244
Nordea Hypotek	2,91	2027-03-16	12 584 244
Nordea Hypotek	2,65	2027-11-16	12 718 120
Nordea Hypotek	2,67	2027-11-16	12 718 120
Summa skulder till kreditinstitut			50 604 728
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-267 752
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			50 336 976
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			49 265 968

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<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	66 600 000	66 600 000
Summa ställda säkerheter	<u>66 600 000</u>	<u>66 600 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	9 750	0
Sociala avgifter	10 211	0
Skulder till MBF	3 528	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>23 489</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-20.
Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Carola Elvin
Ordförande

Rebaz Dimasi

Alaa Monsawi Ibrahim

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Torpa Revision

Claes Pettersson
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

CAROLA ELVIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-26 17:45:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAROLA ELVIN

Carola Elvin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.187.43

REBAZ DIMASI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 10:37:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rebaz Dimasi

Rebaz Dimasi

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.252.180.156

ALAA MONSAWI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-24 15:56:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALAA MONSAWI IBRAHIM

Alaa Monsawi

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.146.173

CLAS PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-26 18:01:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Clas Olov Pettersson

Clas Pettersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.186.186