

Årsredovisning för
Brf Isolatorn 1
769617-2415
Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Isolatorn 1, 769617-2415, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Västerås kommun Isolatorn 7 med adress Patentgatan. Fastigheten består 29 lägenheter.

Föreningen har 20 biluppställningsplatser i garage samt 4 öppna p-platser.

Lägenhetsfördelningen:

9 st 2 r o k

15 st 3 r o k

5 st 4 r o k

Byggnadernas lägenhetsyta uppgår till 2 389 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2015.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ingår i en gemensamhetsanläggning GA1 garage, GA 2 tillfartsväg samt GA 3 gemensam mark.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

Värme

Castanove Förvaltning

Mälarenergi

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Toril Andreassen

Ordförande

Vald till stämman

2026

Gun Johansson

Sekreterare

2026

Alborz Azadrad

Ledamot

2027

Calle Lundberg

Ledamot

2027

Claes Granlund

Ledamot

2026

Albin Torsten Lundberg

Suppleant

2027

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Crowe Västerås AB

Extern revisor

Jonas Pettersson

Valberedning

Ragnar Johansson

Stämma

Föreningen höll sin ordinareie föreningsstämma 2025-05-08

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Väsentliga händelser under året:

Bytt fastighets förvaltare till Mark Förvaltning.

Bytt leverantör av entremattor till Forslunds tvätt.

Bytt hiss servicebolag till Nordisk hiss.

Placerat överlikviditet löpande på fasträntekonto.

Extra amorterat 1 miljon kronor på lån som satts om.

Åtgärdat skada på fasad och grund.

Fått utbetalt inträngsersättning på cirka 140.000 kronor.

År 2026 kommer föreningen gå över till K3 enligt nya gällande regler.

Ingen höjning av årsavgifterna år 2025 och heller ingen inför år 2026 men en eventuell höjning kommer kvartal 3 år 2026.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Eget kapital (tkr)	59 654	59 738	60 006	60 152
Soliditet (%)	72	71	71	71
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, (kr)	823	786	737	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	91	88	
Skuldsättning per kvm totalyta	9 472	9 967	10 268	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 472	9 967	10 268	10 326
Energikostnad per kvm totalyta	182	175	160	
Kapitalkostnad per bostadsyta (kr)	262	262	234	163
Underhållsfond kr/bostadsrättsyta	409	376	329	270
Räntekänslighet (%)	12	13	14	
Sparande kr per kvm	250	146	161	
Nettoomsättning (tkr)	2 137	2 056	1 944	1 894
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-79	-268	-146	-86

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 29 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 45 (45).

Under räkenskapsåret har 4 st (1) bostadsrätter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Eget kapital	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 203 000			60 203 000
Fond för yttre underhåll	978 214	79 014		899 200
Summa bundet eget kapital	61 181 214			61 102 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 443 334	79 014	-267 795	-1 096 525
Årets resultat	-79 546	79 546	267 795	-267 795
Summa fritt eget kapital	-1 522 880			-1 364 320
Summa eget kapital	59 658 334			59 737 880

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-79 546
Balanserat resultat före reservering/lanspråktagande yttre fond	-983 525
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-113 000
Summa balanserat resultat	-1 176 071
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
lanspråktagande fond för yttre underhåll	92 750
Att i ny räkning överförs	-1 083 321

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	2 136 727	2 056 491
Övriga rörelseintäkter		145 008	5 377
		2 281 735	2 061 868
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-293 417	-248 873
Driftskostnader	3	-846 059	-793 501
Övriga externa kostnader	4	-97 676	-88 814
Personalkostnader		-74 282	-63 153
Avskrivningar	5	-583 433	-583 433
		-1 894 867	-1 777 774
RÖRELSERESULTAT		386 868	284 094
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		29 725	73 369
Räntekostnader		-496 139	-625 258
		-466 414	-551 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-79 546	-267 795
ÅRETS RESULTAT		-79 546	-267 795

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	80 469 384	81 052 817
		<u>80 469 384</u>	<u>81 052 817</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 469 384</u>	<u>81 052 817</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	38 285	40 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	86 239	81 225
		<u>124 524</u>	<u>121 309</u>
Kassa och bank		<u>2 144 915</u>	<u>2 743 225</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 269 439</u>	<u>2 864 534</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>82 738 823</u>	<u>83 917 351</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		60 203 000	60 203 000
Fond för yttre underhåll		978 214	899 200
		61 181 214	61 102 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 443 334	-1 096 525
Årets resultat		-79 546	-267 795
		-1 522 880	-1 364 320
Summa eget kapital		59 658 334	59 737 880
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 025 000	8 036 500
		7 025 000	8 036 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 603 629	15 773 629
Leverantörsskulder		143 011	108 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	308 849	260 585
		16 055 489	16 142 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 738 823	83 917 351

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-79 546	-267 795
Avskrivningar	583 433	583 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 887	315 638
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	381	41 306
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	78 882	-144 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	583 150	211 953
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 181 500	-720 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 181 500	-720 250
Årets kassaflöde	-598 350	-508 297
Likvida medel vid årets början	2 743 225	3 251 522
Likvida medel vid årets slut	2 144 875	2 743 225

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Enligt nytt lagkrav har föreningen momsregistrerat sig för den individuella elavläsningen fr o m 1 januari 2020.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i bokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärde, med avdrag för medlemmarnas kontanta insatser och upplåtelseavgifter, och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	120 år	120 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2025	2024
Årsavgifter	1 770 077	1 719 011
Hysesintäkter	366 650	337 480
Summa	2 136 727	2 056 491

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	29 937	27 007
Fastighetsskötsel enligt beställning	13 125	938
Städning entreprenad	57 229	54 741
Mattvätt/hyrmattor	22 907	22 835
Hissbesiktning		3 043
Gård	328	887
Serviceavtal	9 304	38 324
Förbrukningsmaterial	169	11 882
Övriga kostnader		2 058
Summa	132 999	161 715

Reparationer	2025	2024
Fastighetsförbättringar	5 934	
Källare		3 005
Entré/trapphus		6 748
Lås	1 610	7 216
VVS		9 467
Värmeanläggning/undercentral		3 215
Ventilation		7 241
Elinstallation		11 517
Tele/TV/kabel-tv/porttelefon		4 763
Hiss	59 875	
Mark/gård/utemiljö	249	
Summa	67 668	53 172

Periodiskt underhåll		
Fastighetsförbättringar	92 750	
VVS		33 986
Summa	92 750	33 986

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER 293 417 248 873

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader	2025	2024
El	201 179	198 470
Värme	188 575	177 069
Vatten	46 147	42 057
Summa	435 901	417 596

Övriga driftskostnader

Försäkring	45 212	42 085
Samfällighetsavgift	296 316	243 981
Bredband	68 630	89 839
Summa	410 158	375 905

TOTALT DRIFTSKOSTNADER 846 059 793 501

Not 4

ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER	2025	2024
Trycksaker	75	
Tele- och datakommunikation		840
Ersättning till revisor	21 675	21 575
Föreningskostnader	2 947	2 752
Förvaltningskostnader	39 544	39 514
Förvaltningskostnader, övriga	11 270	2 253
Administration	15 268	18 579
Bankkostnader	3 502	3 301
Inköp material och varor	805	
Övriga driftskostnader	1 200	
Förbrukningsinventarier	1 390	
Summa	97 676	88 814

Not 5

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

Summa

2025

583 433

583 433

2024

583 433

583 433

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2025-12-31

86 012 000

86 012 000

2024-12-31

86 012 000

86 012 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-4 959 183

-583 433

-5 542 616

-4 375 750

-583 433

-4 959 183

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

80 469 384

16 000 000

81 052 817

16 000 000

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

55 000 000

13 000 000

68 000 000

52 000 000

11 400 000

63 400 000

Bostäder

68 000 000

68 000 000

63 400 000

63 400 000

Not 7

ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning

Skattekonto

2025-12-31

38 273

12

38 285

2024-12-31

39 846

238

40 084

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

Ränteintäkter

Samfällighetsavgift

2025-12-31

15 291

1 996

68 952

86 239

2024-12-31

14 630

5 068

61 528

81 226

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,8 %	7 025 000	7 601 000	2028-11-24
Swedbank	2,43%	7 567 129	8 107 629	2026-01-28
SBAB	0,98%	8 036 500	8 101 500	2026-07-17
Summa skulder till kreditinstitut		22 628 629	23 810 129	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 603 629	-15 773 629	
		7 025 000	8 036 500	

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 21 518 629 kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	50 582	21 601
Extern revisor	19 000	19 200
El	21 101	21 285
Värme	20 881	23 765
Vatten	4 680	4 131
Förutbetalda avgifter och hyror	192 605	170 603
	308 849	260 585

Not 11

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 25 814 000 25 814 000

Eventualförpliktelser

Inga Inga

Not 12

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Under år 2026 skall föreningen gå över till redovisningssättet K3 enligt nya krav.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-06

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Toril Andreassen
Ordförande

Gun Johansson
Ledamot

Alborz Azarad
Ledamot

Calle Lundberg
Ledamot

Claes Granlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Pettersson
Aktoriserad revisor
Crowe Västerås AB

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2026



ÅR 2025 Isolatorn.pdf

(3648692 byte)

SHA-512: 01309f418ac321c7d770bae3348471bfabb28
2b9e7fd85d1e86fc1f1f632261a0afd7b40d3622464c30
e99147b702246ed22d2b74f693754d1c659d733e5ef57

Underskrifter

2026-04-24 09:58:16 (CET)



Albin Lundberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 10:45:23 (CET)



Alborz Azadrad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 10:01:34 (CET)



Calle Lundberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 10:41:58 (CET)



Claes Granlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 10:27:21 (CET)



Gun Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 09:58:21 (CET)



Torild Helene Andreassen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-24 14:26:21 (CET)



Erik Jonas Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2 Isolatorn

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

01ba88586702fecdcb162a9458cba335c4b2e1742732d21d288e6b4f0429881c3f50ac6441368f0a4875041d28994c6bbd8d7c4a5876724fe45037db602c

aa



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.