

Brf Krutkällarbacken i Västerås
Org nr 769633-3223

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 2025-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Fredrik Lindqvist	Ordförande	2027
Bernt Meissner	Ledamot	2027
Mats Tilling	Ledamot	2026
Moa Viklund	Ledamot	2026
Max Mårtensson	Suppleant	2025
Tobias Olsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda styrelsesammanträden samt ett konstituerande sammanträde.

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

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-07.

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

Föreningsstämman beslutade att inget styrelsearvode utgår för räkenskapsåret.

Till valberedning för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes Jakob Sjösteen och Ingrid Meissner.

Föreningen äger sedan 2017-06-01 fastigheten Krutkällaren 5, Västerås Kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan. Fastigheten rymmer nio st bostäder. Plan 2, markplan, består av tre bostadslägenheter om ca 236 kvm. Plan 3 består av tre bostadslägenheter om ca 240 kvm. Plan 4 består av tre bostadslägenheter om ca 230 kvm och plan 5 etage om ca 35 kvm tillhörande lägenhet belägen på plan 4. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 706 m². Föreningen har åtta p-platser (nu nio på prov).

Värdeår 2017. Fastigheten/bostadsrättslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 10 791 tkr under kommande 50 år.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg igår för samtliga lägenheter.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en 50-årig underhållsplan upprättats tillsammans med MBF.

Ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet gällande för åren 2025-2027 har inkommit, se not 8.

Föreningen har även utfört relining av avloppen under mark utförts. Kostnaderna är hanterade som periodiskt underhåll, se not 5.

Under året har föreningens lån omsatts och flyttats från Nordea till Handelsbanken Stadshypotek, se not 10.

Inför 2026 pågår en anbudsförfrågan gällande renovering av fastighetens ytterfönster. Upphandling är ej klar men renoveringen beräknas ske under 2026. I nuläget finns en kostnadsuppskattning på 200 000 kr inkl. moms.

Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete om en avgiftshöjning på 3,0 procent per 2026-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	731 864	739 156	718 860	530 407
Resultat efter finansiella poster	kr	-384 058	-149 751	-126 210	-149 334
Soliditet	%	74	74	74	74
Likviditet	%	507	658	561	567
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	876	876	876	674
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	876	876	876	
Skuldsättning per kvm	kr	11 313	11 372	11 413	11 453
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 313	11 372	11 413	11 453
Energikostnad per kvm	kr	246	242	214	197
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,9	13,0	13,0	17,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,9	13,0	13,0	
Sparande per kvm	kr	246	186	196	163
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,48	83,65	86,01	

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 Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

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. Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3,0 procent (se Väsentliga händelser). Därtill har förening en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå. Styrelsens bedömning är därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	21 180 000	3 000 000	379 200	-1 353 491	-149 751
Reservering till yttre fond			141 000	-141 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-16 250	16 250	
Balansering av föregående års resultat				-149 751	149 751
Årets resultat					<u>-384 058</u>
Belopp vid årets utgång	21 180 000	3 000 000	503 950	-1 627 992	-384 058

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 627 992
Årets resultat	-384 058
	<u>-2 012 050</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	205 750
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-292 898
I ny räkning balanseras	-1 924 902
	<u>-2 012 050</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-384 058
Dispositioner	87 148
	<u>-296 910</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	416 802
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	731 864	739 156
Summa rörelseintäkter		731 864	739 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-213 163	-216 690
Periodiskt underhåll	5	-292 898	-16 250
Övriga externa kostnader	6	-98 152	-64 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 702	-264 702
Summa rörelsekostnader		-868 915	-561 770
Rörelseresultat		-137 051	177 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 894	18 940
Räntekostnader		-252 901	-346 077
Summa finansiella poster		-247 007	-327 137
Resultat efter finansiella poster		-384 058	-149 751
Årets resultat		-384 058	-149 751
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-384 058	-149 751
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		292 898	16 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-205 750	-141 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-296 910	-274 501

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 941 084	30 205 786
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 941 084	30 205 786
Summa anläggningstillgångar		29 941 084	30 205 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	3 562	21 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 504	16 517
Klientmedel i SHB		805 161	964 915
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		825 227	1 002 804
Summa omsättningstillgångar		825 227	1 002 804
Summa tillgångar		30 766 311	31 208 590

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		24 180 000	24 180 000
Fond för yttre underhåll		503 950	379 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 683 950	24 559 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 627 992	-1 353 491
Årets resultat		-384 058	-149 751
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 012 050	-1 503 242
Summa eget kapital		22 671 900	23 055 958
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 931 562	0
Summa långfristiga skulder		7 931 562	0
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	55 292	8 028 750
Leverantörsskulder		17 400	17 020
Övriga skulder	12	2 058	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 099	106 862
Summa kortfristiga skulder		162 849	8 152 632
 Summa eget kapital och skulder		 30 766 311	 31 208 590

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-137 051	177 386
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
<i>Avskrivningar</i>	264 702	264 702

Erhållen ränta	5 894	16 525
Erhållna utdelningar	0	2 415
Erlagd ränta	-252 901	-346 077
	-119 356	114 951

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	17 823	-3 028
Ökning/minskning leverantörsskulder	380	-2 860
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-16 705	-10 367

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-117 858	98 696
---	-----------------	---------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-41 896	-28 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 896	-28 500

Årets kassaflöde	-159 754	70 196
Likvida medel vid årets början	964 915	894 718
Öresutjämning	0	1

Likvida medel vid årets slut	805 161	964 915
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

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 2116)
Inventarier (soldäck)	5 år	(t.o.m. år 2022)
Laddplatser för elfordon	15 år	(t.o.m. år 2037)

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

Årsavgifterna höjdes på 3 procent för 2026.

Inför 2026 pågår en anbudsförfrågan gällande renovering av fastighetens ytterfönster. Upphandling är ej klar men renoveringen beräknas ske under 2026. I nuläget finns en kostnadsuppskattning på 200 000 kr inkl. moms.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	618 312	618 312
Hyror parkering	85 600	86 400
Uppvärmningsavgifter	0	1 229
Elavgifter, IMD - laddplatser	14 268	17 796
Övriga intäkter	12 884	13 819
Brutto	731 064	737 556
Hyresförluster vakanser parkering	800	1 600
Summa nettoomsättning	731 864	739 156

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

I årsavgiften ingår värme, vatten samt renhållning för föreningens medlemmar.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	0	5 680
Reparationer, löpande underhåll	2 903	5 350
Elavgifter	30 339	30 148
Uppvärmning	127 930	115 705
Vatten och avlopp	15 254	24 934
Renhållning	16 221	15 944
Försäkringar	19 818	18 930
Övriga fastighetskostnader	698	0
Summa driftskostnader	<u>213 163</u>	<u>216 691</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Relining bottenstam	292 898	0
OVK besiktning och åtgärder	0	16 250
Summa periodiskt underhåll	<u>292 898</u>	<u>16 250</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	258
Revision	21 000	20 150
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 865	33 720
Övriga förvaltningskostnader	11 038	10 000
Konsultarvoden	31 250	0
Summa övriga externa kostnader	<u>98 153</u>	<u>64 128</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 845	16 282
Övriga ränteintäkter	49	243
Återbäring Länsförsäkringar	0	2 415
Summa finansiella intäkter	<u>5 894</u>	<u>18 940</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 294 450	26 294 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 294 450	26 294 450
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 105 214	-1 840 512
Årets avskrivningar	-264 702	-264 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 369 916	-2 105 214
Utgående planenligt värde	<u>23 924 534</u>	<u>24 189 236</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 016 550	6 016 550
Utgående planenligt värde	6 016 550	6 016 550
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>29 941 084</u>	<u>30 205 786</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	3 885 000	3 355 000
	<u>20 285 000</u>	<u>18 755 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 285 000	18 755 000
	<u>20 285 000</u>	<u>18 755 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	792	15 743
Skattefordringar (moms)	251	0
Övriga fordringar	2 519	5 629
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 562</u>	<u>21 372</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>
Stadshypotek	3,02	2027-03-29	5 250 000
Stadshypotek	2,66	2027-06-29	2 736 854
Summa skulder till kreditinstitut			7 986 854
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-55 292
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 931 562
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			7 710 394

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	9 100 000	9 100 000
Summa ställda säkerheter	9 100 000	9 100 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	2 058	0
Summa övriga kortfristiga skulder	2 058	0

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Lindqvist
Ordförande

Bernt Meissner

Mats Tilling

Moa Viklund

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

Ernst & Young AB

Erik Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

FREDRIK LINDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-14 05:34:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Fredrik Lindqvist

Fredrik Lindqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.132.78.237

MOA WIKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-19 10:41:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MOA WIKLUND

Moa Wiklund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.199.138

BERNT MEISSNER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-20 11:48:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERNT MEISSNER

Bernt Meissner

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.75.200.28

MATS TILLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 19:48:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS TILLING

Mats Tilling

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.235.70

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 05:45:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.87