Brf Tegnérlunden 5 i Västerås
Org nr 769634-1002

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- tilläggsupplysningar 10

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 2025-06-04, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till:
Alejandro Casal	Ordförande	2026
Maria Broman	Ledamot	2027
Lars Eriksson	Ledamot	2027
Christian Djärf	Ledamot	2026
Daniel Bogdanoski	Suppleant	2026
Carina Souto	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, samt konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-22.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Clas Pettersson.

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

Föreningsstämman reserverade 2 och 1/4 pbb. (132 300 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Isolatorn 11, i Västerås kommun, sedan 2017-06-29. Fastigheten består av 2 st flerbostadshus med totalt 63 st bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Boyta 3 997 m², lokalyta (garage) 810 m². Nybyggnadsår och Värdeår 2018.

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Totalt antal medlemmar i föreningen per 2025-12-31 var 86 st, varav röstberättigade medlemmar 62 st, samma antal medlemmar som föregående år.

Föreningen disponerar över 27 garageplatser (GA:2). Föreningen har även 11 st p-platser.

Föreningen är delägare i 4 st gemensamhetsanläggningar inom Västerås Isolatorn, GA:1, GA:2, GA:3 och GA:4 tillsammans med andra föreningar. Anläggningarna förvaltas genom Tegnérlunden Samfällighetsförening.

GA:1; Väg, brunnar och ledningar för ytavrinning, vägbelysning inkl. stolpar, elledning och elmätare. Andelstal 11/100.

GA:2; Garage, nerfart, portar, dörrar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning. Andelstal 27/196.

GA:3; Kvartersgata, parkeringar vid Patentgatan, dagvattenledningar med brunnar och andra anordningar som behövs för dagvattenanläggningens funktion. Belysningsanordningar inkl. vägbelysning med ledningar, motorvärmarstolpar, miljöbodar, gång och cykelstråk, lekplatser mm. Andelstal 17/100.

GA:4; Befintlig byggnad med gemensam lokal inkl. altan. Andelstal 18/100.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2048.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Bostadsrätterna är fr.o.m. värdeåret (2018) helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Fr.o.m. år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler, föreningens del i garaget, utgår med 1 % fr.o.m. värdeåret.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF), om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 12 % fr.o.m. 2025-01-01.

Installation av gallerdörrar mot fläktrummet på Patentgatan 1 och 3.

Dörrspärr i hus 3/4 mot Långmårtensgatan för att öka säkerheten. Porttelefonen flyttades till dörren bredvid runt hörnet.

Reparation av dörröppnare i hus 3/4.

Trasig telemodul som styr vårt passersystem ersättes med en ny enhet TEL-50 gen 2.

Cylinderbyte på samtliga portar och allmänna rum i vår BRF p.g.a. borttappade fastighetsnycklar efter PEAB överlämning.

Avfuktning i lgh. 1303 på Patentgatan 1 p.g.a. fuktskada.

Nya reservbatterier i vårt passersystem.

Byte av nödbatterier i samtliga hissar.

Omprogrammering av ventilationsaggregat i hus 3/4 för att lösa den ständiga avstängningen under vintertid.

Kondensavlopp i ventilationsaggregat på Patentgatan 3 har reparerats.

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför kommande räkenskapsår.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	4 369 521	3 818 743	3 361 324	3 088 808
Resultat efter finansiella poster	kr	-447 575	-802 267	-447 596	-150 043
Soliditet	%	69	69	69	69
Likviditet	%	43	58	86	92
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 012	877	766	698
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 012	877	766	
Skuldsättning per kvm	kr	11 524	11 659	11 794	11 929
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	13 859	14 021	14 184	14 346
Energikostnad per kvm	kr	137	129	117	108
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,7	16,0	18,5	20,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,7	16,0	18,5	
Sparande per kvm	kr	129	87	113	179
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,22	91,74	90,55	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning om 18 548 kr och försäkringsskadekostnader på 33 917 kr.

Upplysning vid förlust
Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än årets redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

En nyproducerad fastighet innebär högre avskrivningskostnader, vilket redovisas som en värdeminskning av byggnaden i resultaträkningen. Avskrivingarna är en bokföringsmässig åtgärd som inte påverkar föreningens likviditet men som ger ett större negativt resultat.

Föreningens skuldsättning per kvm bostadsrätt är på en högre nivå. vilket är rimligt utifrån fastighetens värdeår. Det ger dock en större påverkan på räntekostnaderna när lånen omsätts. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	103 909 000	25 276 000	616 904	-1 979 756	-802 267
Reservering till yttre fond			641 000	-641 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-212 347	212 347	
Balansering av föregående års resultat				-802 267	802 267
Årets resultat					-447 575
Belopp vid årets utgång	103 909 000	25 276 000	1 045 557	-3 210 676	-447 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 210 676
Årets resultat	-447 575
	-3 658 251

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	120 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-45 600
I ny räkning balanseras	-3 732 651
	-3 658 251

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-447 575
Dispositioner	-74 400
Årets resultat efter dispositioner	-521 975

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 119 957

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 369 521	3 818 743
Övriga rörelseintäkter		18 548	0
Summa rörelseintäkter		**4 388 069**	**3 818 743**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 631 624	-1 382 829
Periodiskt underhåll	5	-45 600	-212 347
Övriga externa kostnader	6	-158 415	-162 290
Arvoden och personalkostnader	7	-169 495	-146 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 008 399	-1 008 399
Summa rörelsekostnader		**-3 013 533**	**-2 912 759**
Rörelseresultat		***1 374 536***	***905 984***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 741	13 155
Räntekostnader		-1 824 852	-1 721 406
Summa finansiella poster		**-1 822 111**	**-1 708 251**
Resultat efter finansiella poster		***-447 575***	***-802 267***
Årets resultat		***-447 575***	***-802 267***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-447 545	-802 267
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	75 749	212 347
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-120 000	-641 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-521 975**	**-1 230 920**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	182 043 021	183 051 420
Summa materiella anläggningstillgångar		*182 043 021*	*183 051 420*
Summa anläggningstillgångar		**182 043 021**	**183 051 420**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	99 795	82 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 527	212 603
Klientmedel i SHB		322 588	574 818
Summa kortfristiga fordringar		*612 910*	*870 353*
Summa omsättningstillgångar		**612 910**	**870 353**
Summa tillgångar		**182 655 931**	**183 921 773**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 185 000	129 185 000
Fond för yttre underhåll		1 045 557	616 904
Summa bundet eget kapital		*130 230 557*	*129 801 904*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 210 676	-1 979 756
Årets resultat		-447 575	-802 267
Summa fritt eget kapital		*-3 658 251*	*-2 782 023*
Summa eget kapital		**126 572 306**	**127 019 881**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	55 394 536	56 043 888
Leverantörsskulder		151 405	148 036
Skatteskulder		21 094	36 040
Övriga skulder	13	588	68 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 002	605 822
Summa kortfristiga skulder		**56 083 625**	**56 901 892**
Summa eget kapital och skulder		**182 655 931**	**183 921 773**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 374 536	905 984
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 008 399	1 008 399
Erhållen ränta	2 741	13 154
Erlagd ränta	-1 824 852	-1 721 406
	560 824	**206 131**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	5 213	-16 059
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 369	-31 154
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-172 285	125 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**397 121**	**284 910**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-649 352	-649 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-649 352**	**-649 352**
Årets kassaflöde	**-252 231**	**-364 442**
Likvida medel vid årets början	**574 818**	**939 259**
Likvida medel vid årets slut	**322 587**	**574 817**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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	120 år	t.o.m. år 2138
Porttelefoni	10 år	t.o.m. år 2029

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
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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	4 046 604	3 503 476
Hyror garage och parkering	306 821	299 745
Övriga intäkter	16 096	15 522
Brutto	4 369 521	3 818 743
Summa nettoomsättning	**4 369 521**	**3 818 743**

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

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	101 410	83 818
Reparationer, löpande underhåll	202 629	71 285
Elavgifter	85 854	81 058
Uppvärmning	437 569	413 868
Vatten och avlopp	136 482	123 774
Försäkringar	41 921	35 280
Avgift till gemensamhetsanläggning	462 481	409 050
Kabel-TV/Internet	147 907	146 676
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 370	18 020
Summa driftskostnader	**1 631 623**	**1 382 829**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Uppgradering nödtelefon hiss (4G)	15 000	0
Säkerhetsdörrar	30 600	0
OVK	0	84 000
Reparation och byte modul hiss	0	128 347
Summa periodiskt underhåll	**45 600**	**212 347**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hyra av lokal	0	1 500
Övriga hyreskostnader	0	298
Förbrukningsinventarier	9 808	0
Kommunikation	6 144	10 706
Porto	22	0
Revision	33 550	35 975
Föreningsmöten	0	5 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	89 435	86 495
Övriga förvaltningskostnader	19 456	21 691
Summa övriga externa kostnader	**158 415**	**162 290**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	132 200	114 600
Sociala kostnader	37 295	32 294
Summa arvoden, personalkostnader	**169 495**	**146 894**

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 652	13 007
Övriga ränteintäkter	89	147
Summa finansiella intäkter	**2 741**	**13 154**

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 403 817	120 403 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 403 817	120 403 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 128 480	-5 120 081
Årets avskrivningar	-1 008 399	-1 008 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 136 879	-6 128 480
Utgående planenligt värde	113 266 938	114 275 337
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 776 083	68 776 083
Utgående planenligt värde	68 776 083	68 776 083
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**182 043 021**	**183 051 420**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 537 000	90 802 000
Taxeringsvärde mark	22 600 000	19 400 000
	118 137 000	110 202 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	116 600 000	108 400 000
Lokaler del i garage	1 537 000	1 802 000
	118 137 000	110 202 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	19 834	19 536
Ersättning Folksam vattenskada	18 548	0
Caros garageintäkter (kvartal 4)	61 413	63 396
Summa övriga kortfristiga fordringar	**99 795**	**82 932**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	2,42	2026-03-30	19 280 700
Stadshypotek	2,44	2026-12-01	17 882 100
Stadshypotek	2,68	2026-03-01	18 231 736

Summa skulder till kreditinstitut	55 394 536
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-749 252
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-54 645 284
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	51 648 276

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	59 940 000	59 940 000
Summa ställda säkerheter	**59 940 000**	**59 940 000**

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	0	34 380
Sociala avgifter	0	32 294
Skulder till MBF	588	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	**588**	**68 106**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-04.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Alejandro Casal
Ordförande

Christian Djärf

Lars Eriksson

Maria Broman

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Torpa Revision

Clas Pettersson
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ALEJANDRO CASAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-04 11:43:29 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Alejandro Casal

Alejandro Casal

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.218.36.190

LARS ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-04 11:19:14 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Gustaf Eriksson

Lars Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 91.130.31.102

MARIA BROMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-04 09:43:34 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Sofia Katarina Broman

Maria Broman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 79.136.35.174

CHRISTIAN DJÄRF Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-04 10:31:53 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTIAN DJÄRF

Christian Djärf

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.238.203.164

CLAS OLOV PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 19:06:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Clas Olov Pettersson

Clas Olov Pettersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 158.174.186.186