



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dansbanan 2 i Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KORSÄNGSSKOLAN 14	2011	VÄSTERÅS

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 202 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 202 kvm.

Styrelsens sammansättning

Narges Ravanbakhsh	Ordförande
Leslie Dahlberg	Styrelseledamot
Mohammad Reza Ravanbakhsh	Styrelseledamot
Robert Lennart Deverud	Styrelseledamot
Mats Anders Persson	Suppleant
Robert Eklund	Suppleant

Valberedning

Vakant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jesper Lejdström Auktoriserad revisor Västerås Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-15. Bekräfta stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● Målning av träfasader förråd
Energideklaration

2027 ● Spolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Drift elbilsladdare	Voltiva
Ekonomisk förvaltning och administration	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
EI	Mälarenergi
Entrémattor	Elis Textil Service
Service avtal hissar	KONE Hissar AB
Sophanterng	Vafab
Teknisk förvaltning	Pangea
TV, Data och tele	Telia
Värme	Mälarenergi
Vatten	Mälarenergi

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dansbanan Samfällighet, med en andel på 36%.

Samfälligheten förvaltar gatan med belysning, parkeringsytor, lekplatser samt parkområde.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen valde en ny ordförande, har tagit fram en ny underhållsplan och genomfört övergången från K2 till K3. Föreningen har bytt två (2) stycken fönster på förrådsbyggnaderna. Dessutom har föreningens stadgar uppdaterats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgiften med 3% from 1 april samt gjorde omskrivning av ett lån och fick lägre ränta. Ingen amortering gjordes under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 215 057	2 068 511	1 738 611	1 613 907
Resultat efter fin. poster	-252 047	-177 103	-358 299	36 800
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	1 773 941	1 741 441	1 447 441	1 183 441
Taxeringsvärde	56 000 000	52 400 000	52 400 000	40 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	839	711	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	89,3	90,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 815	6 815	6 976	7 294
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 815	6 815	6 976	7 294
Sparande / kvm totalyta, kr	178	135	40	214
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	71	51	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	88	57	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	24	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	178	188	133	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	4,01	2,36	-
Räntekänslighet (%)	7,60	8,12	9,81	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Orsaken till förlusten är att avskrivningarna höjdes kraftig med övergången från K2 till K3, ca 200 000 kr. För bland annat möjligheten att gå över till K3 gjordes en ny underhållsplan för en kostnad av 55 000 kr som ej var med i budgeten för 2025.

För att motverka framtida förlust höjs avgiften med 6,7 % från och med 1:a April samt att vi uppskattar att räntekostnaden på ett lån som skrivs om i April kommer minska väsentligt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	33 030 000	-	-	33 030 000
Upplåtelseavgifter	8 839 000	-	-	8 839 000
Fond, yttre underhåll	1 741 441	-27 500	60 000	1 773 941
Balanserat resultat	-1 174 775	-149 603	-60 000	-1 384 379
Årets resultat	-177 103	177 103	-252 047	-252 047
Eget kapital	42 258 562	0	-252 047	42 006 515

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 324 379
Årets resultat	-252 047
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 000
Totalt	-1 636 426

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 636 426

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 215 056	2 068 511
Summa rörelseintäkter		2 215 056	2 068 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 029 113	-994 404
Övriga externa kostnader	8	-172 660	-143 463
Personalkostnader	9	-63 589	-63 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-642 996	-446 460
Summa rörelsekostnader		-1 908 358	-1 647 405
RÖRELSERESULTAT		306 698	421 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 547	10 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-563 292	-608 517
Summa finansiella poster		-558 745	-598 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 047	-177 103
ÅRETS RESULTAT		-252 047	-177 103

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	55 924 763	56 643 736
Maskiner och inventarier	12	75 977	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 000 740	56 643 736
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 000 740	56 643 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 415	0
Övriga fordringar	13	1 027 588	770 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	103 814	105 649
Summa kortfristiga fordringar		1 135 817	876 198
Kassa och bank			
Kassa och bank		494 026	323 212
Summa kassa och bank		494 026	323 212
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 629 842	1 199 410
SUMMA TILLGÅNGAR		57 630 583	57 843 147

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 869 000	41 869 000
Fond för yttre underhåll		1 773 941	1 741 441
Summa bundet eget kapital		43 642 941	43 610 441
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 384 379	-1 174 775
Årets resultat		-252 047	-177 103
Summa ansamlad förlust		-1 636 426	-1 351 879
SUMMA EGET KAPITAL		42 006 515	42 258 562
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 804 000	10 303 000
Summa långfristiga skulder		9 804 000	10 303 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 203 000	4 704 000
Leverantörsskulder		114 064	73 305
Skatteskulder		110 682	106 227
Övriga kortfristiga skulder		31 312	30 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	361 010	367 252
Summa kortfristiga skulder		5 820 068	5 281 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 630 583	57 843 147

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	306 698	421 106
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	642 996	446 460
	949 694	867 566
Erhållen ränta	4 547	10 308
Erlagd ränta	-576 343	-576 949
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 898	300 925
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 760	-101 137
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 534	-51 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	426 672	148 057
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-354 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-354 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	426 672	-205 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 027 745	1 233 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 454 417	1 027 745

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dansbanan 2 i Västerås är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,92 %
Fasader	3,40 %
Balkonger	1,92 %
Fönster	1,92 %
Stamledningar VA	2,45 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	5,52 %
Ventilation	14,73 %
EI	2,45 %
Hissar	8,03 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 974 498	1 847 277
Hysesintäkter p-plats	162 000	145 800
Varmvatten	57 546	54 466
Elintäkter laddstolpe moms	8 507	13 215
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	1 176	2 673
Överlåtelseavgift	1 470	4 299
Administrativ avgift	2 352	784
Vidarefakturerade kostnader	7 449	0
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Summa	2 215 056	2 068 511

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	113 152	81 957
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 810	2 669
Städning utöver avtal	1 215	0
Besiktningar	14 898	0
Hissbesiktning	5 114	4 821
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 138
Gårdkostnader	0	975
Gemensamma utrymmen	0	8 230
Garage/parkering	11 383	1 260
Serviceavtal	38 090	27 856
Mattvätt/Hyrmattor	9 617	8 851
Fordon	0	5 658
Förbrukningsmaterial	6 337	2 664
Summa	203 616	161 079

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	5 856
Dörrar och lås/porttele	2 725	0
VVS	4 632	0
Ventilation	696	53 012
Elinstallationer	0	-2 384
Hissar	3 680	0
Fönster	9 771	0
Garage/parkering	0	-8 518
Summa	21 504	47 966

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	0	27 500
Summa	0	27 500

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	174 098	156 596
Uppvärmning	149 642	193 491
Vatten	67 402	63 714
Sophämtning/renhållning	59 764	58 138
Summa	450 906	471 939

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 731	37 230
Bredband	138 204	103 653
Samfällighetsavgifter	111 260	91 247
Fastighetsskatt	56 892	53 790
Summa	353 087	285 920

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	2 583
Tele- och datakommunikation	4 389	5 692
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 300	49 613
Föreningskostnader	5 776	5 188
Förvaltningsarvode enl avtal	61 274	58 797
Överlåtelsekostnad	2 058	6 387
Pantsättningskostnad	1 764	860
Administration	6 624	3 035
Konsultkostnader	55 000	10 619
Tidningar och facklitteratur	725	689
Summa	172 660	143 463

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	13 589	13 078
Summa	63 589	63 078

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	563 292	608 517
Summa	563 292	608 517

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 639 869	61 639 869
Omklassificering laddstolpar	-109 869	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 530 000	61 639 869
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 996 133	-4 549 673
Omklassificering laddstolpar	22 900	0
Årets avskrivning	-632 004	-446 460
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 605 237	-4 996 133
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 924 763	56 643 736
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 837 000</i>	<i>18 837 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	10 400 000
Summa	56 000 000	52 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Omklassificering laddstolpar	109 869	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 869	0
Akkumulerad avskrivning		
Omklassificering laddstolpar	-22 900	0
Årets avskrivning	-10 992	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 892	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 977	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	67 196	66 016
Transaktionskonto	304 300	229 051
Borgo räntekonto	656 092	475 482
Summa	1 027 588	770 549

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	29 103	30 965
Förutbet fast skötsel	28 611	27 319
Förutbet försäkr premier	7 855	7 451
Förutbet kabel-TV	8 811	0
Förutbet bredband	25 740	34 551
Upplupna intäkter	3 694	5 363
Summa	103 814	105 649

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	2,72 %	4 704 000	4 704 000
Nordea Hypotek AB	2026-04-20	4,28 %	5 203 000	5 203 000
Nordea Hypotek AB	2026-01-21	3,75 %	5 100 000	5 100 000
Summa			15 007 000	15 007 000
Varav kortfristig del			5 203 000	4 704 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 007 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	968	866
Uppl kostn el	21 874	21 517
Uppl kostnad Värme	16 289	16 383
Uppl kostnad Extern revisor	25 550	24 800
Uppl kostn räntor	110 507	123 558
Uppl kostn vatten	6 574	5 706
Förutbet hyror/avgifter	179 248	174 422
Summa	361 010	367 252

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 661 000	19 661 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omskrivning av lån med lägre ränta som resultat och avgiftshöjning med 6,7%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

Leslie Dahlberg
Styrelseledamot

Mohammad Reza Ravanbakhsh
Styrelseledamot

Narges Ravanbakhsh
Ordförande

Robert Lennart Deverud
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås Revision AB
Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 12:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2026 10:58

DOCUMENT ID:

Ske8ol3dabg

ENVELOPE ID:

BJ8ol2daZe-Ske8ol3dabg

DOCUMENT NAME:

Brf Dansbanan 2 i Västerås, 769621-1387 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

29550fec2cd9e855ab8c4a6393c8d2d6c18b7fb7d1bef9ada4f055a1fd5a34e776446209ccb84e66d0f60af6e2e21ca3afa309360bc8bff3a8f51e6423dcae57

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Robert Lennart Deverud robert.deverud@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 07:26 27.04.2026 07:24	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.200.54
2. LESLIE ULF ANDRÉ DAHL BERG leslieulfandre@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 07:40 27.04.2026 07:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.243.180
3. NARGES RAVANBAKHSH nagganche@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:18 27.04.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.178.23
4. MOHAMMAD REZA RAVANBAKHSH reza1332@yahoo.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:52 27.04.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.36.174
5. JESPER LEJDSTRÖM jesper.lejdstrom@vrev.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:53 29.04.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 195.234.150.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dansbanan 2 i Västerås
Org.nr. 769621-1387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dansbanan 2 i Västerås för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dansbanan 2 i Västerås för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 12:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 24.04.2026 10:58

DOCUMENT ID:

HylighdaWx

ENVELOPE ID:

HyUsgh_6Ze-HylighdaWx

DOCUMENT NAME:

RB 2025 769621-1387 (2026-04-24).pdf

2 pages

SHA-512:

034f3683181e52635d51de24a0b2cd6a10a93bc1256f99
a7bca52f0318c6f6e05f9ffcf8d55250a341f06a4641b17c
77fa3f2db842957cb746357f0f82cf4275

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER LEJDSTRÖM	Signed	29.04.2026 12:53	eID	Swedish BankID
jesper.lejdstrom@vrev.se	Authenticated	29.04.2026 12:53	Low	IP: 195.234.150.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed