

Brf Haga Dunge
Org nr 778000-4862

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 2025-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Henrik Runge	Ordförande	2026
Mattias Olsson	Ledamot	2026
Helene Davidsson	Ledamot	2026
Angelika Stenberg	Ledamot	2027 (avgått under året)
Alan Grande	Supleant	2026

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-05

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

Föreningsstämman reserverade 36 456 kr, exklusive sociala avgifter, i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Avtryckaren 1 i Västerås kommun med därpå uppförd 1 st byggnad med 24 lägenheter. Fastighetens adress är Haga Parkgata 15 A, B, C och D i Västerås.

Lägenheterna fördelas enligt följande:

12 st 1 rok

9 st 2 rok

3 st 3 rok

Nybyggnadsår är 1946 och värdeår är 1991.

Total boyta är 1 188 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper tom 2074. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 13 246 948 kr under kommande 50 år, fördelat på 256 500 kr i investeringsutgifter och 12 990 448 kr i underhållsutgifter. Då föreningen redovisar enligt K3-regelverket kommer delar av det identifierat underhåll kunna aktiveras i balansräkningen som investering och skrivas av över tid. Detta gör att årets avsättning till yttre underhållsfond är lägre än totalt identifierat underhåll kommande året.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
MARK sköter föreningens fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 433 852	1 442 119	1 232 155	1 192 508
Resultat efter finansiella poster	kr	-189 163	85 823	-1 220	-121 934
Soliditet	%	11	12	11	11
Likviditet	%	187	212	234	229
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 040	1 040	892	875
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 154	1 154	996	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 626	7 712	8 149	8 247
Energikostnad per kvm	kr	276	267	281	237
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,3	7,4	9,1	9,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,6	6,7	8,2	
Sparande per kvm	kr	289	276	202	247
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,63	95,08	94,11	

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 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 ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningen valde att höja parkeringshyrorna inför 2026 (se not 2).

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2074. Föreningen har under året genomfört planerat underhåll om 291 500 kr vilket har påverkat resultatet.

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	24 200	1 594 134	-382 426	85 823
Reservering till yttre fond		37 000	-37 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			85 823	-85 823
Årets resultat				<u>-189 163</u>
Belopp vid årets utgång	24 200	1 631 134	-333 603	-189 163

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-333 603
Årets resultat	-189 163
	<u>-522 766</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	259 809
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-291 500
I ny räkning balanseras	-491 075
	<u>-522 766</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-189 163
Dispositioner	31 691
Årets resultat efter dispositioner	<u>-157 472</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 599 443
---	-----------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 433 852

1 442 119

Summa rörelseintäkter

1 433 852

1 442 119

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-761 396

-825 374

Periodiskt underhåll

5

-291 500

0

Övriga externa kostnader

6

-109 113

-98 825

Arvoden och personalkostnader

7

-47 910

-46 653

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-241 483

-241 483

Summa rörelsekostnader

-1 451 402

-1 212 335

Rörelseresultat

-17 550

229 784

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

40 628

45 643

Räntekostnader

-212 241

-189 604

Summa finansiella poster

-171 613

-143 961

Resultat efter finansiella poster

-189 163

85 823

Årets resultat

-189 163

85 823

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-189 163

85 823

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

291 500

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-259 809

-37 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-157 472

-114 177

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

9 693 136

9 934 619

Summa materiella anläggningstillgångar

9 693 136

9 934 619

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 400

2 400

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 400

2 400

Summa anläggningstillgångar

9 695 536

9 937 019

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

45

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 814

6 583

Klientmedel i SHB

831 625

835 482

Summa kortfristiga fordringar

850 484

842 072

Summa omsättningstillgångar

850 484

842 072

Summa tillgångar

10 546 020

10 779 091

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

24 200
1 631 134

24 200
1 594 134

Summa bundet eget kapital

1 655 334

1 618 334

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-333 603
-189 163

-382 426
85 823

Summa fritt eget kapital

-522 766

-296 603

Summa eget kapital

1 132 568

1 321 731

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 433 489

3 348 104

Summa långfristiga skulder

2 433 489

3 348 104

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

6 626 365

5 813 194

Leverantörsskulder

102 537

46 244

Skatteskulder

13

5 758

6 613

Övriga skulder

12 125

10 067

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

233 178

233 138

Summa kortfristiga skulder

6 979 963

6 109 256

Summa eget kapital och skulder

10 546 020

10 779 091

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-17 550	229 784
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	241 483	241 483

Erhållen ränta	4 628	12 043
Erhållna utdelningar	36 000	33 600
Erlagd ränta	-212 241	-189 604

	52 320	327 306
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-12 269	47 933
Ökning/minskning leverantörsskulder	56 293	-58 687
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 243	7 485

Kassaflöde från den löpande verksamheten	97 587	324 037
---	---------------	----------------

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-101 444	-519 192
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 444	-519 192
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-3 857	-195 155
Likvida medel vid årets början	835 483	1 030 638

Likvida medel vid årets slut	831 626	835 483
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

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.

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 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs 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 1,60 %. 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.

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

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

Föreningen valde att höja hyrorna för parkeringsplatser med 25 % från 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 235 160	1 235 160
Hyror parkering	54 000	54 000
Uppvärmningsavgifter	135 972	135 972
Övriga intäkter	8 513	16 987
Återförda reserveringar	207	0
Brutto	1 433 852	1 442 119
Hyresförluster vakanser parkering	0	300
Övriga vakanser hyresförluster (efterdeb. p-plats)	0	-300
Summa nettoomsättning	<u>1 433 852</u>	<u>1 442 119</u>

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	212 679	261 827
Reparationer, löpande underhåll	79 992	83 790
Elavgifter	100 744	97 577
Uppvärmning	176 480	173 144
Vatten och avlopp	50 137	47 049
Renhållning	31 128	38 872
Försäkringar	40 192	39 135
Kabel-TV / Internet	25 092	24 972
Övriga fastighetskostnader	3 576	23 680
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 376	35 328
Summa driftskostnader	<u>761 396</u>	<u>825 374</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Belysning källare	66 500	0
Byte undercentral	181 250	0
OVK besiktning	43 750	0
Summa periodiskt underhåll	<u>291 500</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kommunikation	9 837	8 333
Revision	21 400	20 800
Föreningsmöten	5 625	5 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	44 010	42 560
Övriga förvaltningskostnader	26 341	20 907
Konsultarvoden	1 300	0
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>109 113</u>	<u>98 825</u>

Not 7 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	36 456	35 500
Sociala kostnader	11 454	11 153
Summa arvoden, personalkostnader	<u>47 910</u>	<u>46 653</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 620	12 025
Övriga ränteintäkter	8	18
Utdelning MBF	36 000	33 600
Summa finansiella intäkter	<u>40 628</u>	<u>45 643</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 090 270	15 090 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 090 270	15 090 270
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 222 351	-4 980 868
Årets avskrivningar	-241 483	-241 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 463 834	-5 222 351
Utgående planenligt värde	<u>9 626 436</u>	<u>9 867 919</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 700	66 700
Utgående planenligt värde	66 700	66 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>9 693 136</u>	<u>9 934 619</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	2 673 000	2 376 000
	<u>14 673 000</u>	<u>11 776 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	14 673 000	11 776 000
	<u>14 673 000</u>	<u>11 776 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	45	7
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>45</u>	<u>7</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,82	2027-02-28	2 461 381
Stadshypotek	1,17	2026-02-28	886 723
Stadshypotek	3,25	90-dagars	2 417 000
Stadshypotek	2,80	2026-01-30	3 294 750
Summa skulder till kreditinstitut			9 059 854
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-101 444
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 524 921
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 433 489
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 552 634

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<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	12 021 000	12 021 000
Summa ställda säkerheter	12 021 000	12 021 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	10 068	10 068
Skulder till MBF	2 058	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>12 126</u>	<u>10 068</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-08
Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Runge
Ordförande

Mattias Olsson

Helene Davidsson

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HENRIK RUNGE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-20 09:11:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK RUNGE

Henrik Runge

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.52.240

MATTIAS OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 07:00:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Mattias Olsson

Mattias Olsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.148.44.47

HELENE DAVIDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-15 16:24:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helene Davidsson

Helene Davidsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.36.13

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-21 06:47:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.117