

Brf Lundbyn
Org nr 716412-4856

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 2025-04-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ernesto Katzenstein	Ordförande	2026
Boris Boytchev	Ledamot	2027
Madeleine Zethraeus	Ledamot	2027
Tommy Lövgren	Ledamot	2026
Johan Engström	Ledamot	2027
Micke Björkbacka	Suppleant	2026
Alessia Dell Uva	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-09.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Emma Arvidson.

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

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Västerås 2:109 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 7 lägenheter fördelade enligt följande: 1 st 1 rum och kök, 2 st 2 rum och kök, 1 st 3 rum och kök, 2 st 4 rum och kök samt 1 st 5 rum och kök. Nybyggnadsår 1929, värdeår 1986. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 621 m². Lägenhet 3 och 5 innehas av samma bostadsrättshavare och betraktas i föreningen som en lägenhet. 2003 justerades avgifterna för att kompensera våtrummen.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2073.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad inför 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	550 064	560 201	524 920	460 941
Resultat efter finansiella poster	kr	-54 412	190 112	-22 151	112 838
Soliditet	%	36	37	33	32
Likviditet	%	286	354	146	296
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	813	813	760	661
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	878	842	789	
Skuldsättning per kvm	kr	4 282	4 411	4 540	4 669
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 282	4 411	4 540	4 669
Energikostnad per kvm	kr	128	13	164	155
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,3	5,4	6,0	7,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,9	5,2	5,8	
Sparande per kvm	kr	397	487	91	327
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,14	93,38	91,31	

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; Kostnad 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. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	242 000	0	746 009	420 686	190 112
Reservering till yttre fond			90 000	-90 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				190 112	-190 112
Årets resultat					-54 412
Belopp vid årets utgång	242 000	0	836 009	520 799	-54 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	520 799
Årets resultat	-54 412
	466 387

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-188 811
I ny räkning balanseras	554 998
	466 387

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-54 412
Dispositioner	88 611
Årets resultat efter dispositioner	34 199

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	747 398
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	550 064	560 201
Summa rörelseintäkter		550 064	560 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-181 029	-90 942
Periodiskt underhåll	5	-188 811	0
Övriga externa kostnader	6	-35 927	-39 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-112 368	-112 369
Summa rörelsekostnader		-518 135	-243 002
Rörelseresultat		31 929	317 199
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 497	18 610
Räntekostnader		-98 838	-145 697
Summa finansiella poster		-86 341	-127 087
Resultat efter finansiella poster		-54 412	190 112
Årets resultat		-54 412	190 112
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-54 412	190 112
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		188 811	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-100 200	-90 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		34 199	100 112

Brf Lundbyn			6(14)
716412-4856			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 847 698	3 960 066
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 847 698	3 960 066
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		700	700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa anläggningstillgångar		3 848 398	3 960 766
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	112	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 477	8 360
Klientmedel i SHB		414 518	406 205
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		423 107	414 674
Summa omsättningstillgångar		423 107	414 674
Summa tillgångar		4 271 505	4 375 440

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		242 000	242 000
Fond för yttre underhåll		836 009	746 009
Summa bundet eget kapital		1 078 009	988 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		520 799	420 687
Årets resultat		-54 412	190 112
Summa fritt eget kapital		466 387	610 799
Summa eget kapital		1 544 396	1 598 808

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 659 387	2 739 387
Leverantörsskulder		8 323	-39 140
Skatteskulder		859	696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 540	75 689
Summa kortfristiga skulder		2 727 109	2 776 632
Summa eget kapital och skulder		4 271 505	4 375 440

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	31 929	317 200
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	112 368	112 368

Erhållen ränta	1 997	4 787
Erhållna utdelningar	10 500	13 823
Erlagd ränta	-98 838	-145 697

	<u>57 956</u>	<u>302 481</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-120	-486
Ökning/minskning leverantörsskulder	47 463	-53 490
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-16 986	6 108

Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 313	254 613
---	---------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
---	-----------------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-80 000	-80 000
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	8 313	174 613
Likvida medel vid årets början	406 205	231 593

Likvida medel vid årets slut	<u>414 518</u>	<u>406 206</u>
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

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.

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 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras 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 1,96 % 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.

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	504 852	504 852
Vattenavgifter	26 936	33 762
Elavgifter	0	2 398
Kabel-TV avgifter	18 288	18 288
Tillägg på grundavgift	8 136	8 136
Övriga intäkter	0	913
Brutto	558 212	568 349
Övriga hyresnedsättningar	-8 148	-8 148
Summa nettoomsättning	550 064	560 201

I årsavgiften ingår hushållsvärme. Årsavgiften för hushållsvatten och kabel-tv debiteras per lägenhet. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	9 534	1 436
Reparationer, löpande underhåll	14 435	4 027
Elavgifter	44 554	45 391
Vatten och avlopp	34 789	-37 572
Renhållning	11 497	11 274
Försäkringar	33 194	32 129
Kabel-TV / Internet	19 484	19 409
Övriga fastighetskostnader	1 474	3 438
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 068	11 410
Summa driftskostnader	<u>181 029</u>	<u>90 942</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Byte taklucka m.m	37 519	0
Omputsning källare	29 687	0
Dränering	100 350	0
3 st ventilationsdon	21 255	0
Summa periodiskt underhåll	<u>188 811</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	16 971	4 579
Revision	-5 000	6 250
Ekonomisk och administrativ förvaltning	20 685	20 005
Övriga förvaltningskostnader	2 771	2 951
Konsultarvoden	0	5 406
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>35 927</u>	<u>39 691</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 994	4 697
Övriga ränteintäkter	3	90
Utdelning MBF	10 500	9 800
Återbäring Länsförsäkringar	0	4 023
Summa finansiella intäkter	<u>12 497</u>	<u>18 610</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 499 309	4 617 988
Inköp/Aktiveringar (Takbyte)	0	881 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 499 309	5 499 309
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 606 243	-1 493 875
Årets avskrivningar	-112 368	-112 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 718 611	-1 606 243
Utgående planenligt värde	<u>3 780 698</u>	<u>3 893 066</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	67 000	67 000
Utgående planenligt värde	67 000	67 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>3 847 698</u>	<u>3 960 066</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 298 000	3 260 000
Taxeringsvärde mark	737 000	659 000
	<u>4 035 000</u>	<u>3 919 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>4 035 000</u>	<u>3 919 000</u>
	4 035 000	3 919 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	112	109
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>112</u>	<u>109</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	3,524	90-dgr rörligt	1 454 080
Swedbank Hypotek	3,426	90-dgr rörligt	1 245 307
Summa skulder till kreditinstitut			2 659 387
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-80 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 579 387
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 259 387

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	3 330 000	3 330 000
Summa ställda säkerheter	3 330 000	3 330 000

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-23.
Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Ernesto Katzenstein
Ordförande

Boris Boytchev

Madeleine Zethraeus

Tommy Lövgren

Johan Engström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Emma Arvidson
Föreningsvald revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ERNESTO KATZENSTEIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-24 07:53:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ernesto Luis Katzenstein Berro

Ernesto Katzenstein

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.58.204

MADELEINE ZETHRAEUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 16:33:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELEINE LOUISE ZETHRAEUS

Madeleine Zethraeus

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.58.220

BORIS BOYTCHEV Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 06:18:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BORIS BOYTCHEV

Boris Boytchev

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.57.88

TOMMY LÖVGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-02 13:15:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NILS ERIK TOMMY LÖVGREN

Tommy Lövgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.53.237.6

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 19:59:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Erik Johan Engström

Johan Engström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.130.58.56

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 21:18:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA ARVIDSON

Emma Arvidson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.67.24