

Brf Vildrosen i Västerås
Org nr 716412-1795

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 2025-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Albert Jakobsson	Ordförande	2026
Jakob Jakobsson	Ledamot	2026
Haci Aslan	Ledamot	2026
Linda Hanna	Ledamot	2027
Milanda Hanna	Ledamot	2027
Carlos Tapia Gonzalez	Suppleant	2026 Avflyttad

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-28.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Aramia Issa och Mari Markos (avflyttad).

Föreningsstämman reserverade 110 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Västra Vildrosen 1, Västerås kommun. Fastigheten förvärvades 1989.
Fastigheten har en bostadsyta på 6 923 m² (92 lägenheter), lokalyta på 493 m² (4 lokaler) samt garageyta på 445 m².
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har nio bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Gjensidige Försäkring.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

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

Föreningen har haft kostnader av periodisk karaktär enligt not 5.

Föreningen har drabbats av en vattenskada.

I övrigt har föreningen endast haft kostnader av löpande karaktär under året.

Under räkenskapsåret har föreningen bytt försäkringsbolag. Från och med 1 maj 2025 är föreningens fastighet försäkrad genom försäkringsbolaget Gjensidige Försäkring.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

I samband med budgetarbetet har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter för 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	6 590 134	6 683 430	6 498 730	5 992 925
Resultat efter finansiella poster	kr	586 024	-105 994	1 396 251	929 823
Soliditet	%	30	29	29	27
Likviditet	%	1 220	831	1 016	710
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	803	804	806	746
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	825	826	806	
Skuldsättning per kvm	kr	5 472	5 494	5 515	5 536
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 116	6 140	6 164	6 187
Energikostnad per kvm	kr	242	230	212	224
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,6	7,6	7,7	8,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,4	7,4	7,7	
Sparande per kvm	kr	203	231	283	228
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,31	86,96	86,08	

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.

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	5 977 999	0	6 993 210	5 053 420	-105 994
Reservering till yttre fond			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 090 118	1 090 118	
Balansering av föregående års resultat				-105 994	105 994
Årets resultat					<u>586 024</u>
Belopp vid årets utgång	5 977 999	0	6 503 092	5 437 544	586 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	5 437 545
Årets resultat	586 024
	<u>6 023 569</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	230 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-176 311
I ny räkning balanseras	5 969 480
	<u>6 023 569</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	586 024
Dispositioner	-54 089
	<u>531 935</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	6 557 181
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	6 590 134	6 683 430
Övriga rörelseintäkter		213 089	0
Summa rörelseintäkter		6 803 223	6 683 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 749 930	-3 499 542
Periodiskt underhåll	5	-176 311	-1 090 118
Övriga externa kostnader	6	-303 994	-318 892
Arvoden och personalkostnader	7	-143 330	-146 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-831 578	-831 578
Summa rörelsekostnader		-5 205 143	-5 886 460
Rörelseresultat		1 598 080	796 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	467 925	568 383
Räntekostnader		-1 479 981	-1 471 346
Summa finansiella poster		-1 012 056	-902 963
Resultat efter finansiella poster		586 024	-105 994
Årets resultat		586 024	-105 994
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		586 024	-105 994
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		176 311	1 090 118
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-230 400	-600 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		531 935	384 124

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 876 311	46 620 662
Inventarier, verktyg och installationer	10	502 382	589 609
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>46 378 693</u>	<u>47 210 271</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		9 500	9 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 500</u>	<u>9 500</u>
Summa anläggningstillgångar		46 388 193	47 219 771
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		21 700	42 020
Övriga fordringar	11	161	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 768	77 150
Klientmedel i SHB		16 179 267	15 467 058
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>16 287 896</u>	<u>15 586 297</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		8 513	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>8 513</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		16 296 409	15 586 297
Summa tillgångar		62 684 602	62 806 068

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		5 977 999	5 977 999
Fond för yttre underhåll		6 503 092	6 993 210
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>12 481 091</i>	<i>12 971 209</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 437 545	5 053 420
Årets resultat		586 024	-105 994
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>6 023 569</i>	<i>4 947 426</i>
Summa eget kapital		18 504 660	17 918 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	38 755 000	38 875 000
Summa långfristiga skulder		38 755 000	38 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 257 250	4 305 250
Leverantörsskulder		220 478	431 499
Skatteskulder		38 101	20 065
Övriga skulder	14	10 084	8 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		899 029	1 247 299
Summa kortfristiga skulder		5 424 942	6 012 433
Summa eget kapital och skulder		62 684 602	62 806 068

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	1 598 080	796 970
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	831 578	831 578

Erhållen ränta	325 425	435 383
Erhållna utdelningar	142 500	133 000
Erlagd ränta	-1 479 981	-1 471 346

1 417 602	725 585
------------------	----------------

Ökning/minskning kundfordringar	20 320	-22 170
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-9 710	-17 160
Ökning/minskning leverantörsskulder	-211 021	265 118
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-328 470	174 681

Kassaflöde från den löpande verksamheten	888 721	1 126 054
---	----------------	------------------

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-168 000	-168 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168 000	-168 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	720 721	958 054
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	15 467 058	14 509 005
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	16 187 780	15 467 058
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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	75 år	(t.o.m. år 2086)
Ventilation	20 år	(t.o.m. år 2029)
Bokningssystem	10 år	(t.o.m. år 2022) - Fullt avskriven
Portsystem	10 år	(t.o.m. år 2022) - Fullt avskriven
Lokal	68 år	(t.o.m. år 2086)
Inventarier	10 år	(t.o.m. år 2028)
Inventarier, traktor	15 år	(t.o.m. år 2033)

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

Föreningen kommer under 2026 att byta ut taken på Vildrosgatan 31 och 37.

För övrigt har 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	5 541 600	5 558 640
Årsavgifter lokaler	108 000	98 970
Årsavgifter bredband	154 560	154 560
Hyror lokaler	474 492	436 488
Hyror parkering	257 504	186 360
Uppvärmningsavgifter	23 616	23 616
Övriga hyresintäkter	1 080	1 080
Övriga intäkter	29 282	68 604
Återförda reserveringar	0	155 112
Brutto	6 590 134	6 683 430
Summa nettoomsättning	6 590 134	6 683 430

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

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	615 051	530 335
Reparationer, löpande underhåll	429 423	359 502
Elavgifter	360 601	393 905
Uppvärmning	1 163 594	1 094 596
Vatten och avlopp	374 596	322 469
Renhållning	229 296	223 075
Försäkringar	138 365	130 015
Kabel-TV / Internet	196 666	239 316
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	242 338	206 330
Summa driftskostnader	3 749 930	3 499 543

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Byte av kodlås	0	74 125
OVK inkl. åtgärder	0	159 115
Byte/renovering staket	51 688	802 927
Byte vindskivor mm	0	53 951
VVS bygg	124 623	0
Summa periodiskt underhåll	<u>176 311</u>	<u>1 090 118</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	174	21 855
Förbrukningsinventarier	57 921	25 984
Kontorsmaterial	160	0
Kommunikation	29 696	28 949
Porto	0	140
Förlust kundfaktura	0	13 926
*Revision	35 800	50 975
Ekonomisk och administrativ förvaltning	139 150	134 580
Övriga förvaltningskostnader	31 331	41 734
Konsultarvoden	9 012	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>303 994</u>	<u>318 893</u>

* Föregående års kostnad för revision uppgick till 34 450 kr. Resterande avsåg justering av periodisering då det reserverade beloppet tidigare år var för lågt.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	111 000	111 000
Sociala kostnader	32 330	32 330
Övriga personalkostnader	0	3 000
Summa arvoden, personalkostnader	<u>143 330</u>	<u>146 330</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	323 861	432 663
Övriga ränteintäkter	1 564	2 720
Utdelning MBF	142 500	133 000
Summa finansiella intäkter	467 925	568 383

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 939 234	77 939 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 939 234	77 939 234
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 838 572	-32 094 221
Årets avskrivningar	-744 351	-744 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 582 923	-32 838 572
Utgående planenligt värde	44 356 311	45 100 662
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 520 000	1 520 000
Utgående planenligt värde	1 520 000	1 520 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	45 876 311	46 620 662
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 800 000	59 176 000
Taxeringsvärde mark	16 973 000	15 261 000
	93 773 000	74 437 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	85 400 000	68 800 000
Lokaler	8 373 000	5 637 000
	93 773 000	74 437 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 005 997	1 005 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 005 997	1 005 997
Ingående ackumulerade avskrivningar	-416 388	-329 161
Årets avskrivningar	-87 227	-87 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 615	-416 388
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>502 382</u>	<u>589 609</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	161	69
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>161</u>	<u>69</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
LHYP	3,87	2028-06-29	5 000 000
LHYP	4,15	2030-06-29	8 667 000
LHYP	2,24	2027-03-30	8 667 000
LHYP	4,15	2030-06-29	7 494 000
LHYP	2,59	2025-12-31	4 137 250
LHYP	3,87	2028-06-29	9 047 000
Summa skulder till kreditinstitut			43 012 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-168 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 089 250
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			38 755 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			42 172 250

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<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	50 572 000	50 572 000
Summa ställda säkerheter	50 572 000	50 572 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	1 120	1 120
Skulder till MBF	1 764	0
Deponerade medel	7 200	7 200
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>10 084</u>	<u>8 320</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-04.

Datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Albert Jakobsson
Ordförande

Jakob Jakobsson

Haci Aslan

Linda Hanna

Milanda Hanna

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

Ernst&Young

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ALBERT JAKOBSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 18:30:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALBERT JAKOBSSON

Albert Jakobsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 37.199.20.89

JAKOB JAKOBSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 11:39:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADLIN JAKOBSSON

Jakob Jakobsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.130.56.20

HACI ASLAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-06 08:03:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Haci Aslan

Haci Aslan

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.80.49

LINDA HANNA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 09:18:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Hanna

Linda Hanna

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.109.201

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 09:19:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Milanda Hanna

Milanda Hanna

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.153.94

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 13:55:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.93