

Brf Barkarö Äng
Org nr 769637-7816

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 2025-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Daniel Kjöraas	Ordförande	2026
Sara Trogen	Kassör	2026
Madelene Nordberg	Sekreterare	2027
Anton Fredqvist	Ledamot	2027
Mikael Finnström	Ledamot	2027
Julia Skalberg	Suppleant	2026
Kristoffer Lithén	Suppleant	2026

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

Under räkenskapsåret har föreningen hållit två extrastämmor med anledning av stadgeändring. Den första omröstningen om stadgeändring genomfördes på extrastämman 2025-10-21, vilket var den första av två omröstningar. Den andra omröstningen genomfördes 2025-12-11, varpå föreningsstämman fastställde beslutet att anta nya stadgar.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-08-30 och föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2026-03-10.

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

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Patrik Rehn.

Föreningsstämman reserverade 75 % av inkomstbasbeloppet (IBB 2025: 80 600 kr) i arvode till styrelsen, samt 15 000 kr i arvode till revisor.

Föreningen äger fastigheten Västerås Barkaröby 8:57 i Västerås.

Föreningen består av 33 stycken bostadslägenheter som kedjehus med en total area om 3 795 kvm BOA och en fastighetsareal om 13 153 kvm.

Nybyggnadsår och värdeår 2020.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Tomtmark/trädgård

Uteplats av trallgolv och färdigställd trädgård. Gemensamma miljöbodar.

Förvaring/parkering

Till varje lägenhet hör ett utvändigt kallförråd. Bilparkering sker i carport.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 34 079 000 kr under kommande 50 år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring AB med bostadsrättstillägg för medlemmarna. Varje bostadsrättsinnehavare bör teckna egen hemförsäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 258 kr (1,4 %) fr.o.m. 1 januari 2026. Avgiftshöjningen genomfördes till följd av ökade räntekostnader på föreningens lån.

Ett omfattande och viktigt arbete som pågått under året är revidering och uppdatering av föreningens underhållsplan, som nu omfattar en 50-årsperiod. Detta arbete har genomförts med anledning av nya regler för ekonomisk redovisning enligt K3-regelverket. Uppdateringen har lett till att det beräknade sparandebehovet, som MBF baserar föreningens budget på, har justerats ned och nu bättre motsvarar fastigheternas faktiska framtida underhållsbehov.

Två extrainsatta årsstämmor har hållits där medlemmarna har röstat igenom nya stadgar för föreningen. Från och med början av kommande period kommer MBF:s mönsterstadgar att gälla som föreningens stadgar. Bakgrunden till detta är att bostadsrättslagen har genomgått omfattande förändringar. Styrelsen har därför valt att följa MBF:s mönsterstadgar, vilket även bedöms underlätta föreningens framtida arbete och förbättra informationsflödet mellan styrelsen, MBF och föreningens medlemmar.

För information om händelser efter räkenskapsårets slut hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 406 894	2 304 637	2 036 158	2 064 283
Resultat efter finansiella poster	kr	87 206	122 811	-191 875	176 362
Soliditet	%	68	67	67	66
Likviditet	%	175	212	181	154
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	606	581	519	519
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	625	603	535	
Skuldsättning per kvm	kr	10 449	10 824	10 936	10 936
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 449	10 824	10 936	10 936
Energikostnad per kvm	kr	36	32	30	25
Räntekänslighet (grundavgift)	%	17,3	18,6	21,1	21,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	16,7	17,9	20,4	
Sparande per kvm	kr	226	235	153	250
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98,49	99,35	99,75	

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>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	83 042 000	0	569 250	-343 627	122 811
Reservering till yttre fond			714 000	-714 000	
Anspråkstagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				122 811	-122 811
Årets resultat					<u>87 206</u>
Belopp vid årets utgång	83 042 000	0	1 283 250	-934 816	87 206

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-934 815
Årets resultat	<u>87 206</u>
	<u>-847 609</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	681 580
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	<u>-1 529 189</u>
	<u>-847 609</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	87 206
Dispositioner	<u>-681 580</u>
Årets resultat efter dispositioner	-594 374

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 964 830
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 406 894	2 304 637
Summa rörelseintäkter		2 406 894	2 304 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-322 899	-300 297
Periodiskt underhåll		0	0
Övriga externa kostnader	5	-111 507	-98 001
Arvoden och personalkostnader	6	-70 016	-88 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-770 833	-770 833
Summa rörelsekostnader		-1 275 255	-1 257 196
Rörelseresultat		1 131 639	1 047 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 797	31 112
Räntekostnader		-1 058 230	-955 742
Summa finansiella poster		-1 044 433	-924 630
Resultat efter finansiella poster		87 206	122 811
Årets resultat		87 206	122 811
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		87 206	122 811
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-681 580	-714 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-594 374	-591 189

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

122 031 252

122 802 085

Summa materiella anläggningstillgångar

122 031 252

122 802 085

Summa anläggningstillgångar

122 031 252

122 802 085

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

3 725

2 021

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 743

96 411

Klientmedel i SHB

1 295 047

1 982 813

Summa kortfristiga fordringar

1 310 515

2 081 245

Kassa och bank

Kassa och Bank

270 557

271 857

Summa kassa och bank

270 557

271 857

Summa omsättningstillgångar

1 581 072

2 353 102

Summa tillgångar

123 612 324

125 155 187

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		83 042 000	83 042 000
Fond för yttre underhåll		1 283 250	569 250
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>84 325 250</u>	<u>83 611 250</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-934 816	-343 626
Årets resultat		87 206	122 811
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-847 610</u>	<u>-220 815</u>
Summa eget kapital		83 477 640	83 390 435
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	25 500 530	26 926 078
Summa långfristiga skulder		25 500 530	26 926 078
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	14 152 988	14 152 024
Leverantörsskulder		29 542	101 683
Övriga skulder	12	5 880	30 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 744	553 970
Summa kortfristiga skulder		14 634 154	14 838 674
Summa eget kapital och skulder		123 612 324	125 155 187

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 1 131 639 1 047 441

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 770 833 770 833

Erhållen ränta 13 797 31 112

Erlagd ränta -1 058 230 -955 742

858 039 893 644

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 82 964 -86 596

Ökning/minskning leverantörsskulder -72 141 79 256

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -133 343 76 905

Kassaflöde från den löpande verksamheten 735 519 963 209

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 424 584 -424 584

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 424 584 -424 584

Årets kassaflöde -689 065 538 625

Likvida medel vid årets början 2 254 670 1 716 045

Likvida medel vid årets slut 1 565 605 2 254 670

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 120 år t.o.m. år 2141

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	2 298 384	2 203 740
Vattenavgifter	100 609	85 051
Övriga intäkter	7 901	12 469
Återförda reserveringar	0	3 377
Brutto	2 406 894	2 304 637
Summa nettoomsättning	2 406 894	2 304 637

I årsavgiften ingår vatten och upplåtelse av bilplats för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

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 inkl snöröjning	19 596	26 825
Reparationer, löpande underhåll	18 967	11 931
Elavgifter	8 450	7 844
Vatten och avlopp	128 982	113 420
Renhållning	62 756	61 268
Försäkringar	84 148	79 009
Summa driftskostnader	322 899	300 297

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 370	0
Kommunikation	1 050	1 262
Revision	3 750	15 000
Föreningsmöten	8 216	2 261
Ekonomisk och administrativ förvaltning	48 450	46 860
Övriga förvaltningskostnader	23 202	22 398
Konsultarvoden	16 250	5 000
Medlems- och föreningsavgifter	5 220	5 220
Summa övriga externa kostnader	111 508	98 001

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	60 450	63 425
Sociala kostnader	9 566	24 640
Summa arvoden, personalkostnader	70 016	88 065

Styrelsearvode 2024 avser:

1 775 kr uttaget arvode för mandatperioden 2023-2024 (mer än reserverat)

4 500 kr upplupet arvode för 2023-2024

57 150 kr upplupet arvode för 2024-2025

Styrelsearvode 2025: 60 450 kr, avser upplupet arvode för mandatperioden 2025-2026 (75 % av ett inkomstbasbelopp)

Not 7 Finansiella intäkter

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 687	30 880
Övriga ränteintäkter	110	232
Summa finansiella intäkter	13 797	31 112

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 500 000	92 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 500 000	92 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 697 915	-1 927 082
Årets avskrivningar	-770 833	-770 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 468 748	-2 697 915
Utgående planenligt värde	<u>89 031 252</u>	<u>89 802 085</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000 000	33 000 000
Utgående planenligt värde	33 000 000	33 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>122 031 252</u>	<u>122 802 085</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 444 000	50 292 000
Taxeringsvärde mark	22 275 000	17 325 000
	<u>73 719 000</u>	<u>67 617 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	3 388	2 021
Momsfordringar	337	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 725</u>	<u>2 021</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	3,420	2027-06-16	13 197 674
Nordea Hypotek	2,820	2028-06-21	12 727 440
Nordea Hypotek	1,551	2026-07-09	13 728 404
Summa skulder till kreditinstitut			39 653 518
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-424 584
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-13 728 404
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 500 530
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			37 530 598

Not 11 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	42 458 000	42 458 000
Summa ställda säkerheter	42 458 000	42 458 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	0	-325
Skulder till andelshavare (vattenavräkning)	0	28 458
Skulder till MBF	5 880	2 864
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>5 880</u>	<u>30 997</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-29.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Daniel Kjöraas
Ordförande

Sara Trogen

Madelene Nordberg

Anton Fredqvist

Mikael Finnström

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

Patrik Rehn
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ANTON FREDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-02 10:22:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANTON FREDQVIST

Anton Fredqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.217.254

MIKAEL FINNSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 07:33:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL FINNSTRÖM

Mikael Finnström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.165.142.10

SARA TROGEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 11:26:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sara Trogen

Sara Trogen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.132.233.3

MADELENE NORDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-30 14:06:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELENE NORDBERG

Madelene Nordberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.194.42

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-29 17:28:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL KJÖRAAS

Daniel Kjöraas

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.238.27.206

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-04 08:59:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Patrik Rehn

Patrik Rehn

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.226.161.163