

Årsredovisning för

Brf Tegnérkunden 4 i Västerås

769631-5253

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Tegnérkunden 4 i Västerås, 769631-5253, avger härmed följande årsredovisning.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tegnér lunden 4 i Västerås intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-28. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Västerås 2026-05-25

Styrelsen Ordförande
Fredrik Rinstad

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Isolatorn 4 i Västerås kommun med adress Patentgatan 9-11. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar 18 st garageplatser och 14 st utvändiga biluppställningsplatser.

Lägenhetsfördelningen:

2 st 1 r o k
22 st 2 r o k
16 st 2,5 r o k

Byggnadernas lägenhetsyta uppgår till 2 343 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2017

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning GA:1 med Västerås Isolatorn 3, 5, 6, 7, 8, 9 och 10 avseende väg, brunnar och ledningar, vägbelysning inkl. stolpar, elledningar och elmätare.

Föreningens andelstal är 7/100 samt gemensamhetsanläggning GA:2 med Västerås Isolatorn 5, 6, 7, 8, 9 och 10 avseende garage, nerfart, portar, dörrar, trapphus/utrymningstrappa, parkeringsplatser, kommunikationsyta och teknisk installation och utrustning, andelstal 18/196.

Marken innehas med äganderätt

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Bredband och kabel-tv

MARK Fastighet Mälardalen AB
Tele2

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Rindstad	Ordförande
Enrique Campos	Ledamot
Caroline Swenson	Ledamot
Rolf Joel Risberg	Suppleant
Sara Fridlund	Suppleant
Nikolaos Sycofyllos	Suppleant
Monica Sycofyllos	Suppleant

Vald till stämman

2026
2026
2026
2026
2026
2026
2026

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ernst & Young AB Ordinarie Extern

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en stamspolning utförts, ett byte av porttelefoner och taggar samt att systemet för värmeåtervinningen gick sönder vilket har åtgärdats.

Lån har omsatts till lite högre ränta vilket ökade föreningens kostnader.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Inför år 2026 har årsavgifterna höjts med 25 % för att täcka upp för ökade kostnader. Även garage och parkeringar har ökats.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 40 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 53(52).

Under räkenskapsåret har 2st (6 bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift betalas av köpare respektive pantsättare.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	722	722	688	655
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter(%)	88	88	88	87
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 870	13 930	14 079	14 229
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	13 870	13 930	14 079	14 229
Energikostnad per kvm totalyta	162	151	125	118
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	225	273	273	182
Räntekänslighet (%)	19	19	21	22
Nettoomsättning, tkr	1 909	1 903	1 826	1 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	-652	-581	-478	-216
Soliditet, %	68	68	68	68
Sparande kr per kvm	35	34	104	190

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, på grund av detta har avgifterna höjts per 2026.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 562 500			58 562 500
Upplåtelseavgifter	13 852 500			13 852 500
Fond för yttre underhåll	1 135 928	297 000	-	838 928
Summa bundet eget kapital	73 550 928			73 253 928
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 280 592	-297 000	-581 179	-2 402 413
Årets resultat	-652 370	652 370	581 179	-581 179
Summa fritt eget kapital	-3 932 962			-2 983 592
Summa eget kapital	69 617 966			70 270 336

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-652 370
Ansamlad förlust	-2 983 592
lanspråktagande till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-297 000
Summa balanserat resultat	-3 932 962
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	72 590
Att i ny räkning överförs	-3 860 372

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 889 858	1 903 234
Övriga rörelseintäkter	2	19 314	12 087
		1 909 172	1 915 321
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	3	-1 125 784	-978 270
Övriga externa kostnader	4	-163 132	-142 528
Personalkostnader	5	-85 053	-84 998
Avskrivningar	6	-660 683	-660 683
		-2 034 652	-1 866 479
RÖRELSERESULTAT		-125 480	48 842
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 073	10 357
Räntekostnader		-527 963	-640 379
		-526 890	-630 022
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-652 370	-581 180
ÅRETS RESULTAT		-652 370	-581 180

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	101 836 209	102 496 892
		101 836 209	102 496 892
Summa anläggningstillgångar		101 836 209	102 496 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 414	11 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	144 436	125 896
		155 850	137 302
Kassa och bank		391 485	704 440
Summa omsättningstillgångar		547 335	841 742
SUMMA TILLGÅNGAR		102 383 544	103 338 634

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		58 562 500	58 562 500
Upplåtelseavgifter		13 852 500	13 852 500
Fond för yttre underhåll	9	1 135 928	838 928
		73 550 928	73 253 928
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 280 592	-2 402 413
Årets resultat		-652 370	-581 180
		-3 932 962	-2 983 593
Summa eget kapital		69 617 966	70 270 335
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	31 937 500	15 000 000
		31 937 500	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		350 000	17 637 500
Leverantörsskulder		148 647	113 854
Övriga skulder		-	19 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	329 431	297 196
		828 078	18 068 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 383 544	103 338 634

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-652 370	-581 180
Avskrivningar	660 683	660 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 313	79 503
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18 549	-30 079
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	47 279	59 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 043	109 358
 Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-350 000
 Årets kassaflöde	-312 957	-240 642
Likvida medel vid årets början	704 441	945 083
Likvida medel vid årets slut	391 484	704 441

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	120 år	120 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2025	2024
Årsavgifter	1 692 016	1 692 018
Hysesintäkter	197 842	211 216
Summa	1 889 858	1 903 234

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	11 278	12 087
Överlåtelseavgift	7 056	
Pantsättningsavgift	980	
Summa	19 314	12 087

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel yttre entreprenad	64 223	22 681
Fastighetsskötsel enligt beställning	9 900	10 885
Fastighetsskötsel inre samt lokalvård entreprenad	4 705	44 319
Städning enligt beställning	3 146	
Hissbesiktning		4 781
Serviceavtal	7 215	33 100
Förbrukningsmaterial		12 561
Brandskydd	17 648	15 039
Summa	106 837	143 366

Reparationer	2025	2024
Fastighetsförbättringar	5 987	
Lås		18 710
VVS	17 039	4 594
Värmeanläggning/undercentral	7 181	668
Ventilation	2 133	67 151
Hiss	79 206	9 424
Vattenskada		9 999
Summa	111 546	110 546

Periodiskt underhåll		
Fastighetsförbättringar	72 590	
Summa	72 590	

Taxebundna kostnader		
El	143 792	153 612
Värme	156 890	123 278
Vatten	79 152	75 971
Summa	379 834	352 861

Övriga driftskostnader		
Försäkring	62 961	38 812
Samfällighetsavgift	294 119	234 647
Kabel-tv och bredband	16 557	9 512
Bredband	81 341	88 525
Summa	454 978	371 496

Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Summa		

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	1 125 785	978 270
-------------------------------	------------------	----------------

Not 4		
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Tele- och datakommunikation		841
Ersättning till revisor	42 925	42 075
Föreningskostnader	1 799	5 537
Förvaltningskostnader	75 575	73 203
Förvaltningskostnader, övriga	22 239	
Administration		11 811
Bankkostnader	4 919	3 501
Medlems- och föreningsavgifter	5 010	5 560
Övriga driftskostnader	10 665	
Summa	163 132	142 528

Not 5		
PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Sociala kostnader	20 053	19 998
Summa	85 053	84 998
Föreningen har inte haft anställd personal.		

Not 6

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

Summa

2025

660 683

660 683

2024

660 683

660 683

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2025-12-31

107 290 000

107 290 000

2024-12-31

107 290 000

107 290 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-4 793 108

-660 683

-5 453 791

-4 132 425

-660 683

-4 793 108

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

101 836 209

27 839 700

102 496 892

27 839 700

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

54 000 000

12 800 000

66 800 000

51 000 000

11 000 000

62 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

66 800 000

62 000 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

Samfällighetsavgift

Bredband

2025-12-31

53 105

66 174

25 158

144 437

2024-12-31

44 260

59 169

22 467

125 896

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgarna

lanspråktagande enligt stadgar

Vid årets slut

838 928

297 000

-61 625

1 135 928

720 553

180 000

-61 625

838 928

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats

2025-12-31

Belopp

2025-12-31

Belopp

2024-12-31

Villkors-

ändringsdag

Swedbank Hypotek AB

1,160%

5 000 000

5 000 000

2027-08-25

Swedbank Hypotek AB

1,320%

10 000 000

10 000 000

2029-08-24

Swedbank Hypotek AB

3,22 %

10 000 000

10 000 000

2030-11-25

Swedbank Hypotek AB

2,84%

7 287 500

7 637 500

2028-04-25

Summa skulder till kreditinstitut

32 287 500

32 637 500

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-350 000

-17 637 500

31 937 500

15 000 000

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 30 537 500kr.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	62 251	44 786
Extern revisor	42 000	42 200
El	14 162	22 817
Värme	20 752	13 135
Vatten	6 388	6 452
Förutbetalda avgifter och hyror	183 879	167 806
	329 432	297 196

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	35 000 000	35 000 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Årsavgifterna har höjts med 25 % from 2026.

Föreningen kommer att gå över till redovisningssättet K3 enligt nya gällande regler from 2026.

Underskrifter

Årsredovisningen godkändes 2026-05-04

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Fredrik Rinstad
Ordförande

Enrique Campos
Ledamot

Caroline Swenson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Auktoriserad revisor
Ida Lyngen Brådhe

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026



ÅR 2025 Tegner.pdf

(4008734 byte)

SHA-512: e903cd58a08fee073cd7de671d10316c64c55
e593c381884d39dbc13ffb4827b88fd2b98b58547cc1d5
a39bbb7b50f410cb74027ff51acbe52944a0bb3ac087f

Underskrifter

2026-05-05 14:20:57 (CET)



Caroline M C Swenson Salsby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 21:37:47 (CET)



Enrique Campos

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 06:58:32 (CET)



Fredrik Rinstad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 08:35:07 (CET)



Ida Margrethe Lyngen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ce44182131c1d5f3ffb786be34c7a68ada75c90146ca39ba4c6825db96beda2be6ef54f70562426c02d11951f40e4416b34519bb9795144d323af65986c2c273



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.