

BRF RÖNNBYBORG
Org nr 778000-7683

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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 tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-24 och och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Robin Forslund	Ordförande	2027
Pelle Rubin	Vice ordförande	2026
Helén Komperud	Sekreterare	2026
Anna Torstensson	Ledamot	2026
Bengt Jonsson	Ledamot	2027
Niklas Ekstedt	Ledamot	2027
Peter Mitts	Ledamot	2027

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-09-18.

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 Ernst & Young AB.

Föreningsstämman reserverade tre inkomstbasbelopp till styrelsearvode. Kostnadsfört styrelsearvode är 241 800 kr.

På föreningsstämman reserverades även 250 kr/tim i arvode till styrelsemedlemmarna för övrigt arbete. Totalt övrigt arvode har kostnadsförts med 186 857 kr.

Tillvalberedning utsågs Svante Remshagen (sammankallade) och Mikael Nyman.

Föreningen består av sex stycken bostadshus, vardera innehållande 51 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kokvrå

8 st 2 rum och kokvrå

8 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Total boyta 22 195,8 m².

Nybyggnadsår respektive värdeår 1976.

305 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet ägs av föreningen och hyrs ut.

Yta enligt taxeringsbesked 2 196 m² boyta samt 6 750 lokalyta inklusive garage.

Under räkenskapsåret har 34 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna nr 6-11 i kv Rönaby, Släggkastargatan 9, 10, 11, 12, 14 och 16. Tomträttsavtalen löper 1974-11-01-2037-09-01. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten efter en första tidsperiod om sextio år från och med upplåtelsedagen. Aktuella tomträttsavtal samt avgäldsperiod löper enligt nedanstående lista.

<u>Fastighet</u>	<u>Årlig avgäld</u>	<u>Löptid avgäld</u>	<u>Upplåtelsedag</u>	<u>Kan tidigast sägas upp</u>
Rönaby 6	228 364 kr	2026-09-30	1976-03-01	2036-03-01
Rönaby 7	228 364 kr	2026-09-30	1976-09-01	2036-03-01
Rönaby 8	240 448 kr	2027-09-30	1977-04-01	2037-04-01
Rönaby 9	240 448 kr	2027-09-30	1977-09-01	2037-09-01
Rönaby 11	291 312 kr	2034-09-30	1974-11-01	2034-11-01
Rönaby 10	291 312 kr	2034-09-30	1975-09-01	2035-09-01

Fastighetsägaren kan således säga upp tomträtten först mellan 2034-11-01 och 2037-09-01.

Efter ovanstående datum löper tomträttsavtalet i tidsperioder om vardera fyrio år.

Fastighetsägaren/kommunen erbjuder tomträttsinnehavaren att köpa loss tomträtten när som helst under denna period.

Föreningen är hälftendelägare i samfällighetsföreningen Rönaby. Rönaby har bl a till uppgift att förvalta och underhålla garage, undercentral för fjärrvärme och gemensamma markanläggningar. Dessutom svarar Rönaby för leverans av värme och vatten. Föreningens samfällighetsavgift (exkl. värme och vatten) för samf Rönaby år 2025 uppgår till 6 840 574 kr, se not 4. Som ombud till Rönabys stämmor under året valdes Bengt Jonsson och som ersättare Pelle Rubin.

Till föreningens representanter i Rönabys styrelse valdes vi ordinarie stämma 2025-06-04; Ola Andersson (2 år t.o.m. 2027) som ledamot samt Robin Forslund (2 år t.o.m. 2027) som suppleant.

I styrelsen för Rönaby sitter därmed följande representanter från Brf Rönabyborg; Mattias Johansson, sittande ordförande (t.o.m. 2026) och Ola Andersson (t.o.m. 2027) som ledamöter, samt Robin Forslund (t.o.m. 2027) som suppleant.

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 189 204 tkr under kommande 50 år. Föreningen redovisar enligt K3-regelverket, därmed är avsättning till fond för yttre underhåll lägre än faktiskt underhållsbehov enligt underhållsplan då del av underhållsåtgärderna ej kommer att belasta fonden utan istället tas upp för avskrivning. .

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.
Bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar ingår i avtalet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB gällande fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under år 2025 utfört både löpande och periodiskt underhåll.
Följande kan nämnas:

Månadsavgiften: Har höjts med 6% från 1 februari 2025.

Fastighetsbesiktning: Har genomförts i egen regi av styrelsen, allt utom lägenheterna. Här ingår även brandsäkerhetskontroll.

Lägenhets tillsyn: Har genomförts i samtliga lägenheter. Ingår bl.a. viss kontroll som kräver tillstånd för t.ex. ombyggnad i lägenheten.

Anpassning för "Säker Vatten": Fortsätter som tidigare.

Föreningen har under året erhållit ett nytt taxeringsbesked gällande för åren 2025-2027. I samband med fastighetsdeklarationen inför det nya taxeringsbeskedet har yterna avseende lokalyta avseende garagen via Rönnen rättats, därav är lokalytan på de nya taxeringsbeskeden rättade, detta påverkar beräkningen av nyckeltalen som baseras på totalyta.

Konferens: Med gemensamma frågor och planering av / inom bostadsområdet med samfällighetsföreningen Rönnen och Brf Rönaby.

Start Takprojekt 1: Hus 10 och 12 som innehåller ny takbeläggning, ny ventilation, Solceller, samt tak-säkerhet för kommande arbeten på taken enligt gällande lagar och regler.

För hus 10 blev solcellerna klara i juni 2025, investeringen har tagits upp för avskrivning på 25 år med start juli 2025, se not 9. Taken för de båda husen samt solcellerna på hus 12 slutbesiktades i slutet av december 2025 och kommer tas upp för avskrivning från och med januari 2026. I detta bokslut är investeringarna hanterade som pågående nyanläggningar, se not 11.

För att finansiera investeringar och underhåll har föreningen tagit upp nya lån under året på 14 803 tkr samt tecknat nya pantbrev om 9 335 tkr. Pantbrevskostnad belastar årets finansiella kostnader med strax under 188 tkr.

Extra stämma: Har genomförts med anledning av styrelseförslag om att ändra befintliga andelstal till att beräknas efter lägenhetsyta och därmed få en rättvisare kostnadsfördelning för samtliga medlemmar. Stämman röstade ja för styrelsens förslag som kommer att starta den 2026-01-01 med en utfasning av 4 år och blir då klart 2029. Då kommer alla lägenheter med lika storlek få betala lika mycket i månadsavgift.

Uppmärkning: Av samtliga källarförråd har genomförts.

Underhållsplanen: Har uppdaterats till år 2075.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	21 171 881	19 603 170	17 638 185	17 052 683
Resultat efter finansiella poster	kr	-955 876	-523 509	-287 771	-739 892
Soliditet	%	12	16	17	17
Likviditet	%	320	224	222	206
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	892	822	739	714
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	892	822	739	
Skuldsättning per kvm	kr	2 003	1 635	1 666	1 696
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 622	1 991	2 029	2 066
Energikostnad per kvm	kr	184	187	178	172
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,9	2,4	2,7	2,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,9	2,4	2,7	
Sparande per kvm	kr	50	61	75	108
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,02	90,76	89,15	

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 Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för statligt elstöd 2023 samt försäkringsersättning åren 2022-2025.

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 beslutade om en avgiftsökning med 8 % fr.o.m. 2024-01-01, 6 % 2024-07-01 samt 6 % 2025-01-01. Styrelsen kommer fortsatt löpande ta ställning till föreningens avgiftsnivå i förhållande till framtida åtaganden. Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Ytterligare framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

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	914 995	0	4 565 725	4 223 026	-523 509
Reservering till yttre fond			2 663 500	-2 663 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-291 177	291 177	
Balansering av föregående års resultat				-523 509	523 509
Årets resultat					-955 876
Belopp vid årets utgång	914 995	0	6 938 048	1 327 194	-955 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 327 194
Årets resultat	-955 876
	371 318

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	935 940
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-112 273
I ny räkning balanseras	-452 349
	371 318

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-955 876
Dispositioner	-823 667

Årets resultat efter dispositioner	-1 779 543
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	7 761 715
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	21 171 881	19 603 170
Övriga rörelseintäkter		46 152	426 603
Summa rörelseintäkter		21 218 033	20 029 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-17 592 416	-16 581 535
Periodiskt underhåll	5	-112 273	-291 177
Övriga externa kostnader	6	-607 789	-586 966
Arvoden och personalkostnader	7	-511 949	-469 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 326 518	-2 315 172
Summa rörelsekostnader		-21 150 945	-20 244 547
Rörelseresultat		67 088	-214 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	648 802	657 636
Räntekostnader		-1 671 766	-966 371
Summa finansiella poster		-1 022 964	-308 735
Resultat efter finansiella poster		-955 876	-523 509
Årets resultat		-955 876	-523 509
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-955 876	-523 509
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		112 273	291 177
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-935 940	-2 663 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 779 543	-2 895 832

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 094 524	46 833 590
Inventarier, verktyg och installationer	10	99 197	119 349
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	10 117 976	351 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		55 311 697	47 304 189
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		30 600	30 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		30 600	30 600
Summa anläggningstillgångar		55 342 297	47 334 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 512	0
Övriga fordringar	12	1 483 659	612 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 584 980	1 626 809
MBF Klientmedel i Handelsbanken		11 343 618	6 907 252
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		14 423 769	9 146 812
Summa omsättningstillgångar		14 423 769	9 146 812
Summa tillgångar		69 766 066	56 481 601

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		914 995	914 995
Fond för yttre underhåll		6 938 048	4 565 725
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 853 043	5 480 720
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 327 194	4 223 026
Årets resultat		-955 876	-523 509
<i>Summa fritt eget kapital</i>		371 318	3 699 517
Summa eget kapital		8 224 361	9 180 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	40 188 559	15 398 151
Summa långfristiga skulder		40 188 559	15 398 151
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	17 799 027	28 648 784
Leverantörsskulder		613 276	1 051 748
Skatteskulder		68 759	48 815
Övriga skulder	15	192 807	164 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 679 277	1 989 477
Summa kortfristiga skulder		21 353 146	31 903 213
 Summa eget kapital och skulder		 69 766 066	 56 481 601

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 67 088 -214 774

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 2 326 518 2 315 172

Erhållen ränta 189 802 176 168

Erhållna utdelningar 459 000 481 468

Erlagd ränta -1 671 766 -966 371

1 370 642 1 791 663

Ökning/minskning kundfordringar 0 7 600

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -840 591 608 139

Ökning/minskning leverantörsskulder -438 472 438 177

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 738 162 -43 397

Kassaflöde från den löpande verksamheten 829 741 2 802 182

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -10 334 026 -351 250

Förvärv/försäljning av inventarier 0 -77 495

Kassaflöde från investeringsverksamheten -10 334 026 -428 745

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 14 803 439 0

Amortering av skuld -862 788 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 13 940 651 -837 732

Årets kassaflöde 4 436 366 1 535 705

Likvida medel vid årets början 6 907 251 5 371 547

Öresavrundning 1 0

Likvida medel vid årets slut 11 343 618 6 907 252

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 8 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 3,00% Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod (10 år).

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

Månadsavgiften: har höjts med 5% från 1 januari 2026. Start av nya andelstal mellan 2026 - 2029.

TV - avtal: Föreningen har skrivit ett nytt TV - avtal med Tele 2, Tele 2 BAS med start 1 feb 2026. Information om detta har delgivits samtliga medlemmar i föreningen.

Samfällighetsföreningen Rönnen: Kommer fr.o.m. 2026-01-01 att ta över skötsel och drift av sopstugorna, cykelhusen, p-platserna (4st) vid källarnedfarterna.

Start Takprojekt 2: Hus 14 och 16 som innehåller ny takbeläggning, ny ventilation, solceller, samt tak-säkerhet för kommande arbeten på taken enligt gällande lagar och regler.

Hus 14 pågår arbetet februari - juni 2026. Hus 16 pågår arbetet augusti - december 2026.

Fastighetsbesiktning: Genomförs i egen regi av styrelsen, allt utom lägenheterna. Här ingår även brandsäkerhets kontroll.

Hemsidan: Skall uppdateras med nytt innehåll.

Utredningar gällande: Fastighetsskötsel, larmhantering samt framtida investeringar pågår.

Anpassning för "Säker Vatten": Fortsätter som tidigare.

Konferens: Med gemensamma frågor och planering av / inom bostadsområdet med samfällighetsföreningen Rönnen och Brf Rönaby.

Utredning gällande: Fastighetsskötseln för gemensamhetsanläggningen som ingår i förvaltningsuppdraget där både Brf Rönabyborg och Brf Rönaby ingår.

Utredning: Av gemensamt övervakningssystem gällande larm, energimätning, styrsystem m.m. pågår i samarbetet ingår Rönnen, Rönaby och Rönabyborg.

Parkeringsavgiften: Förslag från Skatteverket att lägga moms på parkeringar med 25 % vilket skulle innebära en ökning med 105 kr / månad. Förslaget är under utredning så vi får se vad som händer.

Samfällighetsföreningen Rönnen som handhar detta kommer att återkomma med information.

Efterkontroll: Av lägenhetsrenoveringar kommer att göras under året så att det stämmer med de ansökningshandlingarna som lämnades in till oss för godkännande.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	19 737 883	18 179 454
Hyror parkering	1 277 310	1 208 204
Hyror bostäder	104 352	98 145
Elavgifter	240	240
Övriga hyresintäkter	0	150
Övriga intäkter	55 276	116 977
Brutto	21 175 061	19 603 170
Hyresförluster vakanser parkering	-180	0
Övriga vakanser hyresförluster	-3 000	0
Summa nettoomsättning	21 171 881	19 603 170

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni samt hushållsel.

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	855 707	893 148
Reparationer, löpande underhåll	732 946	1 365 549
Elavgifter	1 646 167	1 695 832
Uppvärmning	2 782 083	2 594 522
Vatten och avlopp	886 418	749 464
Renhållning	487 506	478 883
Försäkringar	411 500	402 064
Tomträttsavgäld	1 401 358	1 361 728
Avgift till gemensamhetsanläggning	6 840 574	5 546 433
Kabel-TV / Internet	934 200	920 080
Övriga fastighetskostnader	34 413	30 593
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	579 544	543 240
Summa driftskostnader	17 592 416	16 581 536

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Belysningsarmaturer	23 429	0
Dörrautomatik, källare	34 615	0
Säkert Vatten	32 729	0
Stamspolning och provtryckning ledningar	21 500	221 665
Sophantering, askkopp utomhus	0	10 000
Styrskenor hissar	0	59 512
Summa periodiskt underhåll	<u>112 273</u>	<u>291 177</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>
Övriga hyreskostnader	0	275
Förbrukningsinventarier	14 720	24 224
Kontorsmaterial	12 630	9 839
Kommunikation	17 092	6 017
Porto	0	360
Revision	51 400	49 400
Föreningsmöten	4 941	3 867
Ekonomisk och administrativ förvaltning	294 280	284 590
Övriga förvaltningskostnader	118 571	140 024
Konsultarvoden	76 529	51 759
Medlems- och föreningsavgifter	17 625	16 611
Summa övriga externa kostnader	<u>607 788</u>	<u>586 966</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	241 800	228 600
Arvode övrigt	186 857	171 625
Sociala kostnader	83 292	69 472
Summa arvoden, personalkostnader	<u>511 949</u>	<u>469 697</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 Handelsbanken	189 186	175 626
Övriga ränteintäkter	616	542
Utdelning MBF	459 000	428 400
Återbäring LF Bergslagen	0	53 068
Summa finansiella intäkter	<u>648 802</u>	<u>657 636</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	76 303 533	76 303 533
Aktivering; Solceller hus 10	567 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 870 833	76 303 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 469 943	-27 174 923
Årets avskrivningar	-2 306 366	-2 295 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 776 309	-29 469 943
Utgående planenligt värde	<u>45 094 524</u>	<u>46 833 590</u>

Mark

Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>45 094 524</u>	<u>46 833 590</u>
---	--------------------------	--------------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	185 200 000	145 446 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	44 000 000
	<u>225 200 000</u>	<u>189 446 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	220 000 000	185 000 000
Lokaler	5 200 000	4 446 000
	<u>225 200 000</u>	<u>189 446 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	779 104	701 609
Årets anskaffningar; Torktumlare	0	77 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	779 104	779 104
Ingående ackumulerade avskrivningar	-659 755	-639 603
Årets avskrivningar	-20 152	-20 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-679 907	-659 755
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>99 197</u>	<u>119 349</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	351 250	0
Årets anskaffning; Takprojektet hus 10-12 inklusive solceller hus 12	9 766 726	351 250
Utgående anskaffningsvärden	10 117 976	351 250
Redovisat värde	<u>10 117 976</u>	<u>351 250</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	5 888	5 828
Samf Rönne	1 477 771	545 597
Övriga fordringar	0	61 326
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 483 659</u>	<u>612 751</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,274	2026-03-29	7 142 830 kr
Stadshypotek	2,580	2026-04-29	2 000 058 kr
Stadshypotek	2,430	2026-11-30	4 011 059 kr
Stadshypotek	2,590	2026-11-30	4 054 812 kr
Stadshypotek	2,590	2027-11-30	7 360 000 kr
Stadshypotek	2,830	2028-01-29	4 807 977 kr
Stadshypotek	2,890	2027-03-29	2 026 373 kr
Stadshypotek	3,120	2028-03-29	5 955 000 kr
Stadshypotek	2,380	2027-05-31	1 247 843 kr
Stadshypotek	2,350	2026-06-29	5 988 124 kr
Stadshypotek	2,550	2028-06-29	1 488 711 kr
Stadshypotek	2,730	2029-08-31	7 904 799 kr
Stadshypotek	2,830	2029-10-29	2 279 738 kr
Stadshypotek	2,930	2029-10-29	1 720 262 kr
Summa skulder till kreditinstitut			57 987 586
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-955 392
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 843 635
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			40 188 559
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			53 210 626

Not 14 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	58 196 600	48 861 600
Summa ställda säkerheter	58 196 600	48 861 600

Not 15 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	51 066	53 477
Sociala avgifter	43 449	33 238
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	76 242	76 242
Skulder till MBF	22 050	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>192 807</u>	<u>164 389</u>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Robin Forslund
Ordförande

Pelle Rubin

Helén Komperud

Anna Torstensson

Bengt Jonsson

Niklas Ekstedt

Peter Mitts

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

Ernst & Young AB

Erik Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ANNA TORSTENSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-20 18:56:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA TORSTENSSON

Anna Torstensson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.35.182.165

HELÉN KOMPERUD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-20 14:54:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Helén Komperud

Helén Komperud

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.55.103

ROBIN FORSLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 17:48:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Robin Forslund

Robin Forslund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.195.55

BENGT JONSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-20 12:40:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt-Olov Christer Jonsson

Bengt Jonsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.54.58

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 18:45:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER MITTS

Peter Mitts

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.50.120

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-23 16:58:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NICKLAS EKSTEDT

Nicklas Ekstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.193.48

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-21 13:48:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PELLE RUBIN

Pelle Rubin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.45.46

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 15:17:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.126