

Årsredovisning 2025

Brf Årby nr 1

718000-0759



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Årby nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-07-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Navigatören 1	1963	Eskilstuna

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus innehållande 86 bostadsrätter på adressen Fristadsgatan 14A-E i Eskilstuna. Byggnaden uppfördes år 1964 och har värdeår 1964.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Eskilstuna kommun. Nuvarande avtal löper till och med 2032-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 089 kvm, varav 6 019 kvm utgörs av lägenhetsyta och 70 kvm utgörs av garageyta.

Lägenhetsfördelning

3 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
37 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Föreningen innehar fem garageplatser samt 26 parkeringsplatser med motorvärmare och 36 parkeringsplatser utan motorvärmare.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna (observera att denna ej ersätter hemförsäkringen) samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-06-04 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Silja Maritta Haapaniemi	Ordförande
Margit Dagmar Zikmund	Styrelseledamot
Pawel Golota	Styrelseledamot
Lennart Sander	Suppleant
Malin Berg	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Ima Sherwani.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna, alternativt av styrelsen.

Revisorer

Till revisor har Anders Berglund valts, med Miroslav Maksimovic som revisorssuppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. En extra föreningsstämma genomfördes 2025-09-23 med anledning av att motioner ej var utskickade till medlemmarna vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Styrelsen har upprättat en 5-årig underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Hissrenovering (hiss 1)
- 2005** ● Hissrenovering (hiss 2)
- 2007** ● Balkong- och garageportrenovering
- 2008** ● Fönsterbyte- och tilläggsisolering
- 2012** ● Inköp och installation av två stycken tvättmaskiner
Renovering av lägenhets- och huvudstammar (Relining)
- 2015** ● Montering av gångbryggor med ramp
- 2016** ● Markarbeten bland annat borttagning av buskar och höjning/ byte av brunn
- 2017** ● Inköp av torktumlare
Installation av nya fläktar
Tilläggsisolering vind
- 2019** ● Utbyte av 3 stycken fläktar
Byte av brunnar och asfaltering inklusive grusjustering
Takarbeten på höghuset
- 2020** ● Inköp och montering av nytt smidesstaket
- 2021** ● Inköp av en ny tvättmaskin
Installation av bokningssystem för tvättstugan
- 2022** ● Renovering av tvättstuga
Asfalteringsarbeten
- 2023** ● Relining av 10 stycken dagvattenledningar
Installation av ny tvättstugeutrustning
Byte av 10 stycken brunnar på taket
- 2024** ● Målning av entreér och källargång
Fasadtvättning
Installation av ny mangel

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Byte av alla källardörrar
Målning av husets bottenplan utvändig

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Fastighetsskötsel och snöröjning	Volt i Mälardalen AB. Arbetet har utförts av personal anställd på Gimlä Bygg och Förvaltning AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Lokalvård	Renaturen AB
Serviceavtal hiss	Kone AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på lägre reparation- och underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens. Den har under år 2025 ökat i jämförelse med år 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 3 %. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 tkr och planerat underhåll för 103 tkr.

En del av de åtgärder som genomförts under året är följande:

- Hissrenovering i port A och B

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 038 486	3 932 245	3 812 135	3 692 782
Resultat efter fin. poster	684 181	92 224	-210 500	-476 572
Soliditet (%)	59	55	49	53
Yttre fond	1 141 211	941 211	741 211	1 241 211
Taxeringsvärde	81 954 000	73 150 000	73 150 000	73 150 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	626	611	597	582
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	93,5	93,4	94,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	486	513	541	563
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	480	507	534	556
Sparande / kvm totalyta, kr	179	159	150	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	24	23	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	124	113	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	43	54	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	191	190	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,00	4,79	3,26	1,88
Räntekänslighet (%)	0,78	0,84	0,91	0,97

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	449 000	-	-	449 000
Fond, yttre underhåll	941 211	-	200 000	1 141 211
Balanserat resultat	3 431 275	92 224	-200 000	3 323 499
Årets resultat	92 224	-92 224	684 181	684 181
Eget kapital	4 913 710	0	684 181	5 597 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 323 499
Årets resultat	684 181
Totalt	4 007 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-102 824
Balanseras i ny räkning	3 910 504
	4 007 680

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 038 486	3 932 245
Övriga rörelseintäkter	3	-1	0
Summa rörelseintäkter		4 038 485	3 932 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 675 212	-3 147 948
Övriga externa kostnader	9	-177 550	-176 332
Personalkostnader	10	-127 372	-126 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 344	-301 344
Summa rörelsekostnader		-3 281 477	-3 752 398
RÖRELSERESULTAT		757 008	179 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 337	65 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-120 164	-152 824
Summa finansiella poster		-72 827	-87 622
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		684 181	92 224
ÅRETS RESULTAT		684 181	92 224

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 774 481	5 075 825
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 774 481	5 075 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 774 481	5 075 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 630	34 593
Övriga fordringar	14	10 611	13 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 362	101 306
Summa kortfristiga fordringar		127 603	149 525
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	2 381 431	0
Summa kortfristiga placeringar		2 381 431	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 144 477	3 665 525
Summa kassa och bank		2 144 477	3 665 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 653 511	3 815 050
SUMMA TILLGÅNGAR		9 427 991	8 890 875

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		449 000	449 000
Fond för yttre underhåll		1 141 211	941 211
Summa bundet eget kapital		1 590 211	1 390 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 323 499	3 431 275
Årets resultat		684 181	92 224
Summa fritt eget kapital		4 007 680	3 523 499
SUMMA EGET KAPITAL		5 597 891	4 913 710
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 054 076	1 097 392
Summa långfristiga skulder		1 054 076	1 097 392
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 869 051	1 990 767
Leverantörsskulder		168 662	160 508
Skatteskulder		11 365	12 887
Övriga kortfristiga skulder		83 702	85 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	643 244	629 874
Summa kortfristiga skulder		2 776 024	2 879 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 427 991	8 890 875

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	757 008	179 847
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	301 344	301 344
	1 058 352	481 191
Erhållen ränta	48 030	61 897
Erlagd ränta	-126 065	-159 057
Erhållen utdelning	231	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	980 548	384 030
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 998	173 076
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 869	-908 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 025 415	-351 262
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-5 438
Amortering av lån	-165 032	-165 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-165 032	-170 470
ÅRETS KASSAFLÖDE	860 383	-521 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 665 525	4 187 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 525 907	3 665 525

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årby nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år
Om- och tillbyggnad före år 2014	10-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 482 362 (482 362) kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 807 624	3 723 600
Hysesintäkter, garage	24 000	24 000
Hysesintäkter, p-platser	169 050	163 325
Övriga intäkter	15 624	11 003
Pant- och överlåtelseavgifter	22 188	10 317
Summa	4 038 486	3 932 245

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-1	0
Summa	-1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	144 734	136 004
Städning	87 000	101 013
Kärlltvätt	9 788	0
Besiktning och service	57 846	53 567
Yttre skötsel och vinterunderhåll	26 843	48 733
Summa	326 211	339 317

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	79 615	182 065
Reparation försäkringskada	3 731	0
Summa	83 346	182 065

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	0	572 386
Planerat underhåll hissar	102 824	0
Summa	102 824	572 386

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	138 177	146 588
Uppvärmning	868 014	754 769
Vatten	293 552	263 667
Sophämtning	101 938	106 643
Summa	1 401 681	1 271 667

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	124 118	154 806
Tomträttsavgälder	355 752	355 752
Arrendeavgifter	6 280	6 182
TV/Bredband	125 066	124 092
Fastighetsskatt och avgift	149 934	141 680
Summa	761 150	782 512

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsinventarier	2 390	625
Förbrukningsmaterial	4 244	4 233
Övriga förvaltningskostnader	8 678	8 759
Konstaterade kundförluster	853	0
Revisionsarvoden	5 000	5 999
Styr.möte/stämman/städdag	14 733	3 198
Ekonomisk förvaltning	114 431	118 096
Pant- och överlåtelsekostnad	22 188	10 317
Bankkostnader	5 033	9 479
Övriga externa tjänster	0	15 625
Summa	177 550	176 332

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	97 500	96 000
Sociala avgifter	29 872	30 775
Summa	127 372	126 775

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120 164	151 843
Övriga räntekostnader	0	981
Summa	120 164	152 824

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 104 967	15 104 967
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 104 967	15 104 967
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 029 142	-9 727 798
Årets avskrivning	-301 344	-301 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 330 486	-10 029 142
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 774 481	5 075 825
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>720 000</i>	<i>720 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 471 000	49 067 000
Taxeringsvärde mark	22 483 000	24 083 000
Summa	81 954 000	73 150 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	201 744	201 744
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	201 744	201 744
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-201 744	-201 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-201 744	-201 744
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 093	10 516
Övriga fordringar	4 518	3 110
Summa	10 611	13 626

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 645
Försäkringspremier	0	428
TV/Bredband	31 369	30 844
Tomträtt	32 815	29 646
Ekonomisk förvaltning	29 797	28 438
Inkomsträntor	2 381	3 305
Summa	96 362	101 306

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto Handelsbanken	2 381 431	0
Summa	2 381 431	0

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,72 %	1 097 392	1 140 708
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,47 %	1 825 735	1 947 451
Summa			2 923 127	3 088 159
Varav kortfristig del			1 869 051	1 990 767

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 097 967 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 033	5 035
El	14 054	14 567
Uppvärmning	96 226	88 344
Utgiftsräntor	24 119	30 020
Vatten	26 139	22 709
Styrelsearvoden och sociala avgifter	127 734	127 734
Sophantering	7 853	8 990
Förutbetalda avgifter/hyror	337 086	327 475
Beräknat revisionsarvode	5 000	5 000
Summa	643 244	629 874

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 082 900	9 082 900

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Eskilstuna, 2026 - 05 - 11

Ort och datum

Silja Haapaniemi

Silja Maritta Haapaniemi
Ordförande

Margit Zikmund

Margit Dagmar Zikmund
Styrelseledamot

Pawel Golota

Pawel Golota
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-11

Anders Berglund

Anders Berglund
Internrevisor

Revisionsberättelse

för bostadsrättsföreningen Årby n1 org. nr 718000-0759

gällande verksamhetsåret från 2025-01-01 till 2025-12-31 får jag avge.

Jag tillstyrker:

- att resultat och balansräkning fastställs.
- att föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Eskilstuna den 26 / 05 / 08



Anders Berglund (internrevisor)