

Brf Liberga
Org nr 716412-5432

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 2025-03-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Malin Westholm Eriksson	Ordförande	2027
Taru Pakanen	Vice Ordförande	2026
Behrang Mostaan Gharehjani	Ledamot	2027
Freddy Johansson	Suppleant	2026
Sofia Hertzberg	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-04-29.

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

Föreningens styrelse har sitt säte i Kungsör kommun, Västmanlands län.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i styrelsearvode.

Föreningen innehar fastigheterna Hagsta 5:1, 5:2, 5:3 och 5:6 i Kungsörs kommun, omfattande 8 lägenheter i parhus. Total boyta 720 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2028. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.
Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för föreningens samtliga lägenheter.

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

Under räkenskapsåret 2025 har flera nya medlemmar tillträtt i föreningen.

I övrigt har styrelsen träffats för att planera framtiden i föreningen, däribland förbättringsmöjligheter för våra gemensamhetsytor som eventuella renoveringsåtgärder som kommer att behöva vidtas framöver.

Styrelsen har haft kontakt med MBF för att få hjälp att upprätta en ny underhållsplan men har ännu inte hört något mer ifrån dem gällande detta. Mer information kommer.

Därutöver har styrelsen omförhandlat föreningens låneränta, vilket slutade med en sänkning från 5,09 % till 2,83 % och en bindningstid på två år. Lånet kommer även fortsättningsvis stanna kvar hos Handelsbanken. Amorteringen blir densamma med den nya räntan, dvs. 50 000 kr/år.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	489 003	486 510	429 480	409 056
Resultat efter finansiella poster	kr	-23 686	118 568	145 269	-79 719
Soliditet	%	27	27	25	22
Likviditet	%	1 152	1 245	1 280	1 123
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	673	673	593	568
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	673	673	593	
Skuldsättning per kvm	kr	4 306	4 375	4 444	4 514
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 306	4 375	4 444	4 514
Energikostnad per kvm	kr	0	0	0	0
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,4	6,5	7,5	7,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,4	6,5	7,5	
Sparande per kvm	kr	89	256	293	neg
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,16	99,67	99,47	

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 Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, värme, vatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde 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 begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Under kommande räkenskapsår – och till stor del även året därpå – förväntas föreningens räntekostnader vara lägre än under 2025, till följd av den lägre ränta som nu gäller för föreningens lån (se "Väsentliga händelser under räkenskapsåret").

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	160 000	0	992 139	-76 126	118 568
Reservering till yttre fond			160 000	-160 000	
Anspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				118 568	-118 568
Årets resultat					<u>-23 686</u>
Belopp vid årets utgång	160 000	0	1 152 138	-117 558	-23 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-117 558
Årets resultat	-23 686
	<u>-141 244</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	122 200
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-21 600
I ny räkning balanseras	-241 844
	<u>-141 244</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-23 686
Dispositioner	-100 600

Årets resultat efter dispositioner	-124 286
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 252 738
---	-----------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

489 003

486 510

Summa rörelseintäkter

489 003

486 510

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-241 868

-122 171

Periodiskt underhåll

5

-21 600

0

Övriga externa kostnader

6

-42 995

-41 088

Arvoden och personalkostnader

7

-26 284

-19 713

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-66 008

-66 008

Summa rörelsekostnader

-398 755

-248 980

Rörelseresultat

90 248

237 530

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

27 662

42 957

Räntekostnader

-141 596

-161 919

Summa finansiella poster

-113 934

-118 962

Resultat efter finansiella poster

-23 686

118 568

Årets resultat

-23 686

118 568

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-23 686

118 568

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

21 600

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-122 200

-160 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-124 286

-41 432

Brf Liberga			6(14)
716412-5432			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 792 241	2 858 249
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 792 241	2 858 249
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		800	800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		800	800
Summa anläggningstillgångar		2 793 041	2 859 049
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	114	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 511	28 786
Klientmedel i SHB		1 531 963	1 529 972
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 561 588	1 558 870
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 000	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 563 588	1 560 870
Summa tillgångar		4 356 629	4 419 919

Brf Liberga			7(14)
716412-5432			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		160 000	160 000
Fond för yttre underhåll		1 152 138	992 138
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 312 138</i>	<i>1 152 138</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-117 558	-76 126
Årets resultat		-23 686	118 568
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-141 244</i>	<i>42 442</i>
Summa eget kapital		1 170 894	1 194 580
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 050 000	0
Summa långfristiga skulder		3 050 000	0
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	50 000	3 150 000
Leverantörsskulder		1 301	1 272
Skatteskulder		26 587	15 154
Övriga skulder	13	2 646	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 201	58 913
Summa kortfristiga skulder		135 735	3 225 339
 Summa eget kapital och skulder		4 356 629	4 419 919

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	90 248	237 530
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	66 008	66 008

Utdelning	12 000	15 049
Erhållen ränta	15 662	27 908
Erlagd ränta	-141 596	-161 919

	<u>42 322</u>	<u>184 576</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-727	-2 532
Ökning/minskning leverantörsskulder	29	23
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	10 367	15 090

Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 991	197 157
---	---------------	----------------

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-50 000	-50 000
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	1 991	147 157
Likvida medel vid årets början	1 531 972	1 384 815

Likvida medel vid årets slut	1 533 963	1 531 972
-------------------------------------	------------------	------------------

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:

Byggnader (antal år fr o m 1998)	60 år	(t.o.m. år 2057)
Värmepumpar	10 år	(t.o.m. år 2019)

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

Inför 2026 har styrelsen beslutat att lämna avgiften för boende i Brf Liberga oförändrad.

Under året kommer styrelsen att se över föreningens försäkring hos Länsförsäkringar. Kostnaden för den har stigit, liksom föreningens självrisk som nu ligger på ca 85 000 kr.

Under 2025 hade styrelsen tänkt att genomföra brandskyddsbesiktning men eftersom det var en del avflyttningar under året sköts det framåt och brandskyddsbesiktning av alla bostadsrätter kommer därför ske av styrelsen nu under 2026. Styrelsen återkommer med mer information om när. Det är dock viktigt att alla boende ser över så att det i alla bostäder finns brandvarnare, brandsläckare, brandfilt osv.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	484 896	484 896
Övriga intäkter	4 107	1 614
Brutto	489 003	486 510
Summa nettoomsättning	<u>489 003</u>	<u>486 510</u>

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	2 431	9 531
Reparationer, löpande underhåll	133 371	9 491
Renhållning	15 293	15 018
Försäkringar	34 688	32 046
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	56 085	56 085
Summa driftskostnader	<u>241 868</u>	<u>122 171</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Byte av varmvattenberedare	21 600	0
Summa periodiskt underhåll	<u>21 600</u>	<u>0</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>
Revision	19 600	18 850
Föreningsmöten	1 200	500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	15 560	15 045
Övriga förvaltningskostnader	6 135	6 193
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>42 995</u>	<u>41 088</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	20 000	15 000
Sociala kostnader	6 284	4 713
Summa arvoden, personalkostnader	<u>26 284</u>	<u>19 713</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 SHB	15 657	27 873
Övriga ränteintäkter	5	35
Utdelning MBF	12 000	11 200
Återbäring Länsförsäkringar	0	3 849
Summa finansiella intäkter	<u>27 662</u>	<u>42 957</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 576 075	5 576 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 576 075	5 576 075
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 397 826	-3 331 818
Årets avskrivningar	-66 008	-66 008
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 463 834	-3 397 826
Utgående planenligt värde	<u>2 112 241</u>	<u>2 178 249</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	680 000	680 000
Utgående planenligt värde	680 000	680 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 792 241</u>	<u>2 858 249</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 832 000	5 832 000
Taxeringsvärde mark	1 646 000	1 646 000
	<u>7 478 000</u>	<u>7 478 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	7 478 000	7 478 000
	<u>7 478 000</u>	<u>7 478 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	114	112
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>114</u>	<u>112</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,83	2027-09-30	3 100 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 100 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-50 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 050 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 850 000

Not 12 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	6 115 000	6 115 000
Summa ställda säkerheter	<u>6 115 000</u>	<u>6 115 000</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	<u>2 646</u>	<u>0</u>
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 646</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-17.
Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Malin Westholm Eriksson
Ordförande

Taru Pakanen

Behrang Mostaan Gharehjani

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

Ernst & Young AB

Erik Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MALIN WESTHOLM ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-17 11:14:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Sofia Maria Westholm Eriksson

Malin Westholm Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.95.187

TARU PAKANEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 09:46:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TARU PAKANEN

Taru Pakanen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.86.207

BEHRANG MOSTAAN GHAREHJANI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-20 19:06:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Behrang Gharehjani Mostaan

Behrang Mostaan Gharehjani

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.70.95.1

ERIK NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 10:26:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK NILSSON

Erik Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.112