

HSB Brf Röda Fjäders i Västerås
Org nr 716411-6621

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 2025-04-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jerker Olsson	Ordförande	2026
Anneth Englund	Vice Ordförande	2026
Carina Sylvan	Sekreterare	2026
Peter Norrstrand	Ledamot	2027
Elsey Endermark	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-06. Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västmanlands län.

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

Till valberedning valdes Silvia Jonsson och Anna Johansson.

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

Föreningsstämman reserverade 37 000 kr i arvode till styrelsen. Därtill reserverade stämman 5 000 kr i arvode till arbetsgruppen avseende arbetet med relining.

Föreningen äger fastigheten Bjurhovda 19 i Västerås kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus med adresserna knotavägen 2-10. Under 2006 ombildades fastigheten till en bostadsrättsförening. Föreningens 27 bostäder fördelar sig enligt följande: 1 st 1 rum och kök 51 m², 1 st 2 rum och kök 58 m², 2 st 2 rum och kök 66,5 m², 1 st 2 rum och kök 69 m², 1 st 2 rum och kök 70 m², 1 st 2 rum och kök 70,5 m², 9 st 2 rum och kök 78,5 m², 1 st 2 rum och kök 79 m², 1 st 3 rum och kök 90 m², 1 st 3 rum och kök 92 m² samt 8 st 3 rum och kök 93 m². Total boyta 2 163 m².

Nybyggnadsår 1968-1969. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inom föreningen finns 26 parkeringsplatser samt en föreningslokal.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2052. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 24 997 tkr under kommande 27 år. Avsättning till fonden enligt underhållsplanen är 266 tkr.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Folksam och innehåller även gemensamt bostadsrättstillägg.

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

Styrelsen har serviceavtal för hissar med Kone och avtal för TV, bredband och telefoni med Tele2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vad som är gjort under 2025

1 Utemiljö:

- Borttagning av stenplattor mot husets grund.
- Fyllt på med singel mot fasadgrund.
- Skrapning och målning av grundfasaden.

2. Uppsättning spaljé altanen.

3. Spaltventiler uppsatta i samtliga lägenheter (sovrums) tilluft.

4. Nytt ventilationssystem uppsatt i lokalen.

5. Installerat nya batterier till nödsignalerna i samtliga hissar.

6. Installerat brandslangar i samtliga trappor (gamla soprummen) 2-10. Räcker från övervåning till undervåning.

7. Kontinuerlig brandinspektion gjord.

8. Byte av lås till bom innebär måste ta ut nyckel för att stänga.

9. Genomfört utbildningar i budget, brandskydd m.m.

10. Påbörjat arbetet för ny miljöbod 26.

11. Gått igenom underhållsplanen för Brf Röda Fjäders.

Styrelsen har i slutet av 2025 beslutat att höja avgifterna med 3 % inför 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 148 524	2 086 203	2 076 366	1 815 368
Resultat efter finansiella poster	kr	173 928	281 652	214 461	212 673
Soliditet	%	45	45	44	43
Likviditet	%	396	441	425	476
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	937	937	937	815
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	937	937	937	815
Skuldsättning per kvm	kr	5 701	5 808	5 920	6 152
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 701	5 808	5 920	6 152
Energikostnad per kvm	kr	221	209	205	200
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,1	6,2	6,3	7,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,1	6,2	6,3	7,6
Sparande per kvm	kr	226	230	306	198
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,33	94,54	96,89	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Jämförelseåren; Nyckeltalen för år 2020-2022 är ej justerade enligt vägledning till BFNAR 2023:1. 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>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	7 202 000	2 777 323	330 431	281 652
Reservering till yttre fond		459 000	-459 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-132 814	132 814	
Balansering av föregående års resultat			281 652	-281 652
Årets resultat				<u>173 928</u>
Belopp vid årets utgång	7 202 000	3 103 509	285 897	173 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	285 897
Årets resultat	<u>173 928</u>
	<u>459 825</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	266 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-173 928
I ny räkning balanseras	<u>367 753</u>
	<u>459 825</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	173 928
Dispositioner	<u>-92 072</u>
Årets resultat efter dispositioner	81 856

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 195 581
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 148 524	2 086 203
Övriga rörelseintäkter		0	57 491
Summa rörelseintäkter		2 148 524	2 143 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 086 983	-1 034 974
Periodiskt underhåll	5	-173 928	-132 814
Övriga externa kostnader	6	-119 606	-108 681
Arvoden och personalkostnader	7	-50 632	-44 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 283	-141 283
Summa rörelsekostnader		-1 572 432	-1 461 871
Rörelseresultat		576 092	681 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	42 507	63 525
Räntekostnader		-444 671	-463 696
Summa finansiella poster		-402 164	-400 171
Resultat efter finansiella poster		173 928	281 652
Årets resultat		173 928	281 652
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		173 928	281 652
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		173 928	132 814
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-266 000	-459 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		81 856	-44 534

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	20 523 994	20 665 277
Summa materiella anläggningstillgångar		20 523 994	20 665 277
Summa anläggningstillgångar		20 523 994	20 665 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		16 242	9 399
Övriga fordringar	10	20 035	19 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 050	53 364
Klientmedel i SHB		3 046 716	2 846 248
Summa kortfristiga fordringar		3 141 043	2 928 802
Summa omsättningstillgångar		3 141 043	2 928 802
Summa tillgångar		23 665 037	23 594 079

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		7 202 000	7 202 000
Fond för yttre underhåll		3 103 509	2 777 323
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 305 509</i>	<i>9 979 323</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		285 897	330 431
Årets resultat		173 928	281 652
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>459 825</i>	<i>612 083</i>
Summa eget kapital		10 765 334	10 591 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 428 010	4 504 980
Summa långfristiga skulder		4 428 010	4 504 980
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 904 218	8 058 595
Leverantörsskulder		175 706	40 063
Skatteskulder		3 296	4 212
Övriga skulder	13	4 410	6 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		384 063	388 533
Summa kortfristiga skulder		8 471 693	8 497 693
 Summa eget kapital och skulder		 23 665 037	 23 594 079

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	576 092	681 823
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	141 283	141 283
Erhållen ränta	42 507	63 525
Erlagd ränta	-444 671	-463 696
	315 211	422 935
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-11 773	-29 317
Ökning/minskning leverantörsskulder	135 643	-4 298
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-7 266	28 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	431 815	418 154
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-231 347	-241 472
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-231 347	-241 472
Årets kassaflöde	200 468	176 682
Likvida medel vid årets början	2 846 248	2 669 567
Likvida medel vid årets slut	3 046 716	2 846 248

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 2125

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	2 026 752	2 026 752
Hyror parkering	72 150	50 440
Driftskostnadsbidrag	2 340	2 920
Övriga intäkter	8 318	10 791
Återförda reserveringar*	40 327	0
Brutto	2 149 887	2 090 903
Övriga vakanser hyresförluster	-1 363	-4 700
Summa nettoomsättning	2 148 524	2 086 203

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

* Avser tidigare för högt reserverade arvoden med tillhörande sociala avgifter

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	137 997	163 818
Reparationer, löpande underhåll	264 826	223 700
Elavgifter	79 756	71 158
Uppvärmning	340 842	325 603
Vatten och avlopp	58 000	56 106
Renhållning	63 810	58 705
Försäkringar	40 604	39 042
Avgift till gemensamhetsanläggning	1 760	0
Kabel-TV/Internet	52 840	52 832
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 548	44 010
Summa driftskostnader	1 086 983	1 034 974

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Markarbeten	37 153	0
Fönsterventiler	51 775	0
Ventilationsarbeten	85 000	0
Passersystem	0	132 814
Summa periodiskt underhåll	173 928	132 814

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hyra av maskiner	0	1 400
Förbrukningsinventarier	0	1 990
Kontorsmaterial	0	2 013
Kommunikation	2 835	1 852
Indrivning	0	2 512
Revision	21 600	20 800
Föreningsmöten	1 993	1 809
Ekonomisk och administrativ förvaltning	46 380	44 855
Övriga förvaltningskostnader	22 350	5 259
Konsultarvoden	8 135	7 815
Övriga externa tjänster	1 563	3 626
Medlems- och föreningsavgifter	14 750	14 750
Summa övriga externa kostnader	119 606	108 681

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	37 000	30 800
Arvode övrigt	5 000	5 000
Sociala kostnader	8 632	8 319
Summa arvoden, personalkostnader	<u>50 632</u>	<u>44 119</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	42 036	62 850
Övriga ränteintäkter	471	675
Summa finansiella intäkter	<u>42 507</u>	<u>63 525</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 641 890	16 641 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 641 890	16 641 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 372 313	-2 231 030
Årets avskrivningar	-141 283	-141 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 513 596	-2 372 313
Utgående planenligt värde	<u>14 128 294</u>	<u>14 269 577</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 395 700	6 395 700
Utgående planenligt värde	6 395 700	6 395 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>20 523 994</u>	<u>20 665 277</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	4 865 000	5 600 000
	22 865 000	18 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	22 865 000	18 800 000
	22 865 000	18 800 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	20 035	19 791
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>20 035</u>	<u>19 791</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>
Swedbank hypotek	2,795	2026-03-28	1 496 250
Swedbank hypotek	2,669	2026-03-28	1 911 375
Stadshypotek	3,720	2027-12-01	1 552 120
Stadshypotek	4,590	2026-09-01	2 952 860
Stadshypotek	2,720	2027-09-01	2 945 130
Stadshypotek	3,852	2026-02-27	1 474 493
Summa skulder till kreditinstitut			12 332 228
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-225 472
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-7 678 746
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 428 010
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			11 204 868

	<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	14 800 000	14 800 000
Summa ställda säkerheter	14 800 000	14 800 000

Not 13 Övriga skulder		
	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	0	2 130
Sociala avgifter	0	2 230
Skulder till anställda	0	2 170
Skulder till MBF	4 410	-240
Summa övriga kortfristiga skulder	4 410	6 290

Årsredovisning färdigställdes 2026-03-18.
Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jerker Olsson
Ordförande

Anneth Englund

Peter Norrstrand

Carina Sylvan

Elsy Endermark

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JERKER OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-31 10:57:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JERKER OLSSON

Jerker Olsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.148.41.226

ANETTHE ENGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-25 10:47:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETH ENGLUND

Anetthe Englund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.148.45.94

ELSEY ENDERMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 15:34:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELSEY ENDERMARK

Elsey Endermark

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.136.90

PETER NORRSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 15:25:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER NORRSTRAND

Peter Norrstrand

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.177.180

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 06:49:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARINA SYLVAN

Carina Sylvan

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.219.249

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 07:58:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.123