

BRF Rönnberga nr 4
Org nr 778000-1462

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 2025-03-17 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kajsa Ståhl	Ordförande	2026
Jan Strid	Sekreterare	2026
Simon Sörhammar	Ledamot	2026
Pontus Wedén	Ledamot	2027
Rebecca Dupé	Suppleant	2026
Sami Turan	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-04.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 58 800 kr i arvode till styrelsen.
Beslöt att övriga ekonomiska ersättningar ska utgå med 250 kr per timme.

Föreningen innehar fastigheten nr 3 i kvarteret Biskopstorpet. Bostadshuset innehåller 39 lägenheter och 2 hobbylokaler fördelade enligt följande:

2 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1962.

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. En hobbylokal på 8,8 m² nyttjas som gästrum och en lokal på 20,0 m² som föreningslokal.
Total yta är 2 706,7 m², varav boyta är 2 677,7 m² och lokalyta är 29,0 m².

Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram till och med år 2072. 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. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 44 976 000 kr under de kommande 48 åren.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i if Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott och ansvarighet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat avtal med HJT Service AB från 1 maj 2025 om fastighetsskötsel och lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om takrening våren 2026 är taget. Taket kommer finansieras av medel som finns på fondkontot i Handelsbanken.

Beslut om avgiftshöjning på 9 % från 1 januari 2026 är taget.

Föreningen har bytt fastighetsskötare från Warpmans (som gick i konkurs) till HJT.

.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 938 324	1 857 148	1 808 274	1 754 768
Resultat efter finansiella poster	kr	82 605	4 459	80 913	228 836
Soliditet	%	29	28	28	27
Likviditet	%	390	355	660	644
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	632	608	590	573
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	695	671	653	
Skuldsättning per kvm	kr	2 061	2 117	2 173	2 229
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 084	2 140	2 197	2 253
Energikostnad per kvm	kr	212	198	183	179
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,3	3,5	3,7	3,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,0	3,2	3,4	3,9
Sparande per kvm	kr	191	152	176	190
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,07	96,76	96,11	

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.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	155 410	175 690	1 351 109	700 230	4 459
Reservering till yttre fond			180 000	-180 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-59 406	59 406	
Balansering av föregående års resultat				4 459	-4 459
Årets resultat					<u>82 605</u>
Belopp vid årets utgång	155 410	175 690	1 471 703	584 095	82 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	584 095
Årets resultat	82 605
	<u>666 700</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	267 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-85 950
I ny räkning balanseras	485 650
	<u>666 700</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	82 605
Dispositioner	-181 050
	<u>-98 445</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 652 753
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 938 324	1 857 148
Summa rörelseintäkter		1 938 324	1 857 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 131 763	-1 147 236
Periodiskt underhåll	5	-85 950	-59 406
Övriga externa kostnader	6	-128 823	-166 378
Arvoden och personalkostnader	7	-88 383	-82 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 644	-347 644
Summa rörelsekostnader		-1 782 563	-1 803 555
Rörelseresultat		155 761	53 593
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	67 997	94 551
Räntekostnader		-141 153	-143 685
Summa finansiella poster		-73 156	-49 134
Resultat efter finansiella poster		82 605	4 459
Årets resultat		82 605	4 459
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		82 605	4 459
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		85 950	59 406
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-267 000	-180 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-98 445	-116 135

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 240 410	6 588 054
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 240 410	6 588 054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		4 000	4 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		6 244 410	6 592 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	3 945	3 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 106	77 001
Klientmedel i SHB		1 354 966	1 032 740
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 423 017	1 113 590
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		2 223 017	1 913 590
Summa tillgångar		8 467 427	8 505 644

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		155 410	155 410
Upplåtelseavgifter		175 690	175 690
Fond för yttre underhåll		1 471 703	1 351 108
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 802 803	1 682 208
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		584 094	700 230
Årets resultat		82 605	4 459
<i>Summa fritt eget kapital</i>		666 699	704 689
Summa eget kapital		2 469 502	2 386 897
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 349 040	2 006 221
Summa långfristiga skulder		1 349 040	2 006 221
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 230 964	3 725 280
Leverantörsskulder		91 083	116 896
Skatteskulder		5 435	6 405
Övriga skulder	13	35 644	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 759	263 945
Summa kortfristiga skulder		4 648 885	4 112 526
Summa eget kapital och skulder		8 467 427	8 505 644

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	155 761	53 592
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	347 644	347 644

Erhållen ränta	7 997	38 551
Erhållna utdelningar	60 000	56 000
Erlagd ränta	-141 152	-143 685

	430 250	352 102
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	12 799	-4 787
Ökning/minskning leverantörsskulder	-25 813	4 162
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	56 488	-4 364

Kassaflöde från den löpande verksamheten	473 724	347 113
---	----------------	----------------

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 846 019
Investeringsverksamheten	-	-

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 846 019
---	----------	-------------------

Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-151 497	-151 496

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-151 497	-151 496
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	322 227	-1 650 402
Likvida medel vid årets början	1 032 740	2 683 141

Likvida medel vid årets slut	1 354 967	1 032 739
-------------------------------------	------------------	------------------

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 15 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. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,45 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

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 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 691 952	1 626 888
Hyror lokaler	5 712	5 712
Hyror parkering	68 340	64 620
Uppvärmningsavgifter	170 124	170 124
Övriga hyresintäkter	2 365	1 980
Övriga intäkter	17 701	13 074
Brutto	1 956 194	1 882 398

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Hysesförluster vakanser bostäder	0	-9 800
Hysesförluster vakanser lokaler	-5 660	-5 220
Övriga vakanser hyresförluster	-12 210	-10 230
Summa nettoomsättning	1 938 324	1 857 148

I årsavgiften ingår vatte, kabel-tv och bredband, .

Årsavgiften för värme debiteras utefter bränsleyta.

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

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	148 620	134 380
Reparationer, löpande underhåll	70 413	129 126
Elavgifter	47 339	47 148
Uppvärmning	440 132	408 862
Vatten och avlopp	87 060	78 948
Renhållning	51 945	50 944
Försäkringar	78 449	72 898
Kabel-TV / Internet	109 516	148 868
Övriga fastighetskostnader	30 364	14 082
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	67 926	61 980
Summa driftskostnader	1 131 764	1 147 236

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
OVK-besiktning	27 750	0
Tvättmaskin	58 200	0
Tvättutrustning	0	59 406
Summa periodiskt underhåll	85 950	59 406

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 097	0
Kontorsmaterial	649	1 748
Revision	30 250	23 400
Föreningsmöten	4 032	3 584
Ekonomisk och administrativ förvaltning	66 805	64 605
Övriga förvaltningskostnader	24 391	22 473
Konsultarvoden	0	49 968
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	128 824	166 378

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	58 800	45 000
Arvode övrigt, arbete med fastighetsunderhåll	14 625	29 250
Sociala kostnader	14 793	8 641
Kostnadsersättning	165	0
Summa arvoden, personalkostnader	88 383	82 891

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 837	38 515
Övriga ränteintäkter	160	36
Utdelning MBF	60 000	56 000
Summa finansiella intäkter	67 997	94 551

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 544 784	11 698 765
Inköp/Aktiveringar	0	1 846 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 544 784	13 544 784
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 068 929	-6 721 285
Årets avskrivningar	-347 644	-347 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 416 573	-7 068 929
Utgående planenligt värde	<u>6 128 210</u>	<u>6 475 854</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	112 200	112 200
Utgående planenligt värde	112 200	112 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 240 410</u>	<u>6 588 054</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 820 000	15 233 000
Taxeringsvärde mark	6 049 000	5 245 000
	27 869 000	20 478 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 800 000	20 400 000
Lokaler	69 000	78 000
	27 869 000	20 478 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	3 945	3 849
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 945</u>	<u>3 849</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,15	2026-06-01	620 220
Stadshypotek	3,23	2027-06-01	1 386 000
Stadshypotek	2,75	2026-03-02	1 448 584
Stadshypotek	2,48	2026-06-30	2 125 200
Summa skulder till kreditinstitut			5 580 004
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-151 496
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 079 468
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 349 040
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 822 524

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	9 511 000	9 511 000
Summa ställda säkerheter	9 511 000	9 511 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	17 640	0
Sociala avgifter	13 300	0
Skulder till MBF	4 704	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>35 644</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-10

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Kajsa Ståhl
Ordförande

Jan Strid

Simon Sörhammar

Pontus Wedén

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KAJSA STÅHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-10 17:48:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KAJSA SOFIA STÅHL

Kajsa Ståhl

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.105.191

JAN STRID Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-11 09:47:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN STRID

Jan Strid

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.105.86

PONTUS WEDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-10 17:01:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Pontus Wedén

Pontus Wedén

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.105.156

SIMON SÖRHAMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-10 17:23:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIMON SÖRHAMMAR

Simon Sörhammar

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.100.93

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-17 07:13:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.88