

Brf Wega i Västerås
Org nr 778000-3369

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 2025-05-20, och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
William Andersson	Ordförande	2027
Jari Smolander	Ledamot	2027
Aksel Holmberg	Ledamot	2027
Per Söderbäck	Ledamot	2026
Noah Nyqvist	Ledamot	2026
Carl Hedman	Suppleant	2026
Erik Möller	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-21.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 78 000 kr i styrelsearvode för räkenskapsåret, samt 200 kr/timme för övrigt arvode vid behov.

Föreningen äger fastigheterna Råven 4 och Råven 8 i Västerås. Nybyggnadsår 1943 och värdeår 1971. På fastigheten finns 3 st bostadshus med sammanlagt 9 trapphus, adresserna Vegagatan 7, Tunbyvägen 38, 42.

Fastigheterna innefattar 45 bostadsrätter enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta, kvm
25 lgh	1 rok	956
16 lgh	2 rok	819
4 lgh	3 rok	339,5

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2050. Det totala underhållsbehovet i föreningen enligt underhållsplanen uppgår till 6,3 mnkr.

Fastigheten är fullvärdsförsäkrad i Folksam, bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) gällande ekonomisk och administrativ förvaltning.

Martin Sollander AB är ansvariga för yttre fastighetsskötsel och Samhall för lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av räkenskapsåret gjordes en extraamortering om 170 000 kr i samband med villkorsändring för föreningens minsta lån.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför räkenskapsår 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 092 718	2 075 151	2 114 434	2 062 007
Resultat efter finansiella poster	kr	146 303	157 980	430 211	447 309
Soliditet	%	44	41	36	31
Likviditet	%	97	95	111	263
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	931	931	931	931
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	931	931	931	
Skuldsättning per kvm	kr	2 535	2 803	3 260	3 745
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 594	2 868	3 335	3 831
Energikostnad per kvm	kr	290	260	247	233
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,8	3,1	3,6	4,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,8	3,1	3,6	
Sparande per kvm	kr	224	263	360	375
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,70	94,90	92,27	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med försäkringsersättning om 8 870 kr.

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	63 004	359 000	2 350 468	1 531 085	157 980
Reservering till yttre fond			343 000	-343 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-99 255	99 255	
Balansering av föregående års resultat				157 980	-157 980
Årets resultat					146 303
Belopp vid årets utgång	63 004	359 000	2 594 213	1 445 320	146 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 445 320
Årets resultat	146 303
	<hr/>
	1 591 623

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	84 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-34 875
I ny räkning balanseras	1 542 398
	<hr/>
	1 591 623

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	146 303
Dispositioner	-49 225
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	97 078

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 643 438
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 092 718	2 075 152
Övriga rörelseintäkter		8 870	0
Summa rörelseintäkter		2 101 588	2 075 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 200 883	-1 121 290
Periodiskt underhåll	5	-34 875	-99 255
Övriga externa kostnader	6	-127 557	-121 980
Arvoden och personalkostnader	7	-105 135	-99 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 207	-312 212
Summa rörelsekostnader		-1 780 657	-1 754 616
Rörelseresultat		320 931	320 536
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 295	13 543
Räntekostnader		-178 923	-176 099
Summa finansiella poster		-174 628	-162 556
Resultat efter finansiella poster		146 303	157 980
Årets resultat		146 303	157 980
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		146 303	157 980
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		34 875	99 255
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-84 100	-343 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		97 078	-85 765

Brf Wega i Västerås			6(15)
778000-3369			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 705 409	10 017 616
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 705 409	10 017 616
Summa anläggningstillgångar		9 705 409	10 017 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	51 020	60 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 599	71 434
Klientmedel i SHB		745 005	860 809
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		868 624	992 671
Summa omsättningstillgångar		868 624	992 671
Summa tillgångar		10 574 033	11 010 287

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 004	63 004
Upplåtelseavgifter		359 000	359 000
Fond för yttre underhåll		2 594 213	2 350 468
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 016 217	2 772 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 445 320	1 531 085
Årets resultat		146 303	157 980
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 591 623	1 689 065
Summa eget kapital		4 607 840	4 461 537
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	583 580	0
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		583 580	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 902 611	6 066 191
Leverantörsskulder		84 277	71 165
Skatteskulder		5 488	0
Övriga skulder	13	37 074	35 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		353 163	375 496
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		5 382 613	6 548 750
 Summa eget kapital och skulder		 10 574 033	 11 010 287

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	320 931	320 536
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	312 207	312 212

Erhållen ränta	4 295	13 543
Erlagd ränta	-178 923	-176 099

	458 510	470 192
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	8 243	-6 412
Ökning/minskning leverantörsskulder	13 112	-63 971
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-15 669	96 789

Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 196	496 598
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

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

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-580 000	-987 557
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	-987 557
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-115 804	-490 959
Likvida medel vid årets början	860 809	1 351 767

Likvida medel vid årets slut	745 005	860 808
-------------------------------------	----------------	----------------

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 1,79 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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.

Årsavgifters andel i procent

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	1 969 236	1 969 236
Hyror parkering	52 567	48 732
Övriga hyresintäkter (förråd)	37 200	37 200
Övriga intäkter	35 038	23 488
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 094 041	2 078 656
Övriga vakanser hyresförluster	-1 323	-3 505
Summa nettoomsättning	<u>2 092 718</u>	<u>2 075 151</u>

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter 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	179 027	216 267
Reparationer, löpande underhåll	86 006	53 236
Elavgifter	87 905	89 339
Uppvärmning	388 857	370 842
Vatten och avlopp	150 874	102 345
Renhållning	69 196	71 693
Försäkringar	47 649	42 544
Kabel-TV / Internet	117 640	117 392
Övriga fastighetskostnader	5 112	4 638
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 617	52 994
Summa driftskostnader	<u>1 200 883</u>	<u>1 121 290</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>
Stamspolning	34 875	0
OVK-besiktning	0	35 000
Rengöring frånluftsventilation	0	64 255
Summa periodiskt underhåll	<u>34 875</u>	<u>99 255</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>
Förbrukningsinventarier	2 434	258
Kontorsmaterial	0	70
Revision	24 300	23 200
Ekonomisk och administrativ förvaltning	84 360	81 590
Övriga förvaltningskostnader	16 463	16 862
Summa övriga externa kostnader	<u>127 557</u>	<u>121 980</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	78 000	76 000
Arvode övrigt	2 000	0
Sociala kostnader	25 135	23 879
Summa arvoden, personalkostnader	<u>105 135</u>	<u>99 879</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	3 530	12 089
Övriga ränteintäkter	765	1 454
Summa finansiella intäkter	<u>4 295</u>	<u>13 543</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 136 616	16 136 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 136 616	16 136 616
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 171 200	-5 858 988
Årets avskrivningar	-312 207	-312 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 483 407	-6 171 200
Utgående planenligt värde	<u>9 653 209</u>	<u>9 965 416</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 200	52 200
Utgående planenligt värde	52 200	52 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>9 705 409</u>	<u>10 017 616</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 729 000	13 035 000
Taxeringsvärde mark	4 770 000	4 240 000
	<u>22 499 000</u>	<u>17 275 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	22 339 000	17 108 000
Lokaler	160 000	167 000
	<u>22 499 000</u>	<u>17 275 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	51 020	50 293
Skattefordringar	0	10 135
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>51 020</u>	<u>60 428</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	2,90	2027-01-30	703 580
Stadshypotek	2,75	2026-03-03	1 736 351
Stadshypotek	2,60	2026-01-30	3 046 260
Summa skulder till kreditinstitut			5 486 191
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-420 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 482 611
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			583 580
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 386 191

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	15 358 000	15 358 000
Summa ställda säkerheter	15 358 000	15 358 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Medlemmarnas reparationsfond	23 940	23 940
Övriga kortfristiga skulder	11 958	11 958
Skulder till MBF	1 176	0
Summa övriga kortfristiga skulder	37 074	35 898

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-07.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

William Andersson
Ordförande

Per Söderbäck

Jari Smolander

Noah Nyqvist

Aksel Holmberg

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

WILLIAM ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-08 08:58:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl William Andersson

William Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.191.119.247

JARI SMOLANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-14 16:19:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jari Pekka Smolander

Jari Smolander

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.109.190

NOAH NYQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-08 08:41:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: NOAH NYQVIST

Noah Nyqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 130.243.94.123

PER SÖDERBÄCK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-08 19:14:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Johan Staffan Söderbäck

Per Söderbäck

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 92.34.98.81

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 09:39:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: AKSEL HOLMBERG

Aksel Holmberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.15.33.153

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-16 13:57:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.88