

BRF Hallonet
Org nr 716412-5903

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 2025-05-15 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Emma Lundkvist	Ordförande	2026
Hans Nyhlén	Ledamot	2026
Gärli Karlén	Ledamot	2026
Pia Stenström	Suppleant	2026
Therese Siivola	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-06.
Föreningens styrelse har sitt säte i Surahammars kommun, Västmanlands län.

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

Stämman beslutade att avsätta 66 101 kr i arvode till styrelsen.

Föreningens fastighet, Surahammar 10:468 byggdes år 1990 och är belägen i Surahammar Kommun. Fastigheten innehåller 32 st bostadsrätter. Värdeår 1990.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 3 241,9 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2032. Det totala underhålls-och investeringsbehovet i föreningen uppskattas till 10 853 685 under kommande 7 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Av det totala behovet bedöms 9 130 400 kr avse fastighetens investeringsbehov, medan 1 723 285 kr avser underhållsbehov. Föreningens avsättning till underhållsfonden följer denna fördelning.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Södermanland.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Björklings Entreprenad om sandning och snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen valde att höja årsavgiften med 2 % från 2025-01-01 samt 1,5 % från 2025-07-01.

Två städdagar genomfördes på området med ganska god uppslutning.

Arbetet med målning av de blå husen fortsatte och var på hösten klart så när som på vissa förbättringar som skall ske våren 2026.

Efter brandsyn sattes tre brandsläckare upp i soprummen. En hjärtstartare anskaffades också.

Planering av hur avfallshantering skall ske framgent påbörjades.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 753 584	2 672 750	2 597 945	2 606 496
Resultat efter finansiella poster	kr	21 670	-670 459	213 499	828 309
Soliditet	%	neg	neg	neg	neg
Likviditet	%	118	152	236	281
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	848	816	796	777
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	848	816	796	
Skuldsättning per kvm	kr	3 314	3 467	3 637	3 806
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 314	3 467	3 637	3 806
Energikostnad per kvm	kr	279	272	264	234
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,9	4,2	4,6	4,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,9	4,2	4,6	
Sparande per kvm	kr	258	255	188	319
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,88	97,38	99,15	

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.

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	2 060 000	1 017 292	-5 253 258	-670 459
Reservering till yttre fond		390 000	-390 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-1 351 376	1 351 376	
Balansering av föregående års resultat			-670 459	670 459
Årets resultat				21 670
Belopp vid årets utgång	2 060 000	55 916	-4 962 341	21 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 962 341
Årets resultat	21 670
	<u>-4 940 671</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	172 329
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-668 105
I ny räkning balanseras	-4 444 895
	<u>-4 940 671</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	21 670
Dispositioner	495 776
Årets resultat efter dispositioner	517 446

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	-439 860
---	----------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

2 746 388

2 656 002

Övriga rörelseintäkter

7 196

61 993

Summa rörelseintäkter

2 753 584

2 717 995

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-1 547 797

-1 453 094

Periodiskt underhåll

5

-668 105

-1 351 376

Övriga externa kostnader

6

-106 563

-143 345

Arvoden och personalkostnader

7

-81 138

-80 411

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-145 489

-145 489

Summa rörelsekostnader

-2 549 092

-3 173 715

Rörelseresultat

204 492

-455 720

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

27 304

48 246

Räntekostnader

-210 126

-262 985

Summa finansiella poster

-182 822

-214 739

Resultat efter finansiella poster

21 670

-670 459

Årets resultat

21 670

-670 459

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

21 670

-670 459

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

668 105

1 351 376

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-172 329

-390 000

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

517 446

290 917

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9, 11

7 187 598

7 333 087

Summa materiella anläggningstillgångar

7 187 598

7 333 087

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i gemensamhetsanläggning

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

7 190 398

7 335 887

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

74 650

10 406

Övriga fordringar

10

102 728

101 563

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 379

33 451

Klientmedel i SHB

972 442

1 342 098

Summa kortfristiga fordringar

1 186 199

1 487 518

Summa omsättningstillgångar

1 186 199

1 487 518

Summa tillgångar

8 376 597

8 823 405

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

2 060 000

2 060 000

55 916

1 017 292

Summa bundet eget kapital

2 115 916

3 077 292

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-4 962 341

-5 253 258

21 670

-670 459

Summa fritt eget kapital

-4 940 671

-5 923 717

Summa eget kapital

-2 824 755

-2 846 425

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

3 410 000

3 990 000

Summa långfristiga skulder

3 410 000

3 990 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

7 332 500

7 250 000

Leverantörsskulder

93 220

92 674

Skatteskulder

19 816

17 947

Övriga skulder

13

3 234

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

342 582

319 209

Summa kortfristiga skulder

7 791 352

7 679 830

Summa eget kapital och skulder

8 376 597

8 823 405

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 204 494 -455 721

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivning 145 489 145 489

Erhållen ränta 12 417 48 246

Erhållna utdelningar 14 887 0

Erlagd ränta -210 127 -262 985

167 160 -524 971

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -68 338 -78 866

Ökning/minskning leverantörsskulder 546 -111 535

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 28 475 -75 152

Kassaflöde från den löpande verksamheten 127 843 -790 524

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -497 500 -550 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -497 500 -550 000

Årets kassaflöde -369 657 -1 340 524

Likvida medel vid årets början 1 342 098 2 682 622

Likvida medel vid årets slut 972 441 1 342 098

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 76 år (t.o.m. år 2066)

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

Föreningen valde att höja årsavgiften med 1,5 % från 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 750 388	2 646 888
Driftkostnadsbidrag	0	9 114
Övriga hyresnedsättningar	-4 000	0
Summa nettoomsättning	<u>2 746 388</u>	<u>2 656 002</u>

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	23 011	52 721
Reparationer, löpande underhåll	179 773	55 770
Elavgifter	68 540	61 213
Uppvärmning	573 345	539 697
Vatten och avlopp	264 000	281 828
Renhållning	67 541	66 234
Försäkringar	115 607	109 805
Kabel-TV / Internet	41 713	90 713
Övriga fastighetskostnader	19 155	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	195 113	195 113
Summa driftskostnader	<u>1 547 798</u>	<u>1 453 094</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Garageport	40 075	0
Byte vindskivor	124 030	0
Målning	504 000	1 110 422
Schakt (arbete med brunnar & parkeringar)	0	172 926
Arbete audio & Video	0	68 028
Summa periodiskt underhåll	<u>668 105</u>	<u>1 351 376</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>
Hyra av lokal	0	1 000
Förbrukningsinventarier	0	1 863
Kontorsmaterial	1 589	688
Porto	220	0
Indrivning	1 350	2 478
Revision	25 400	24 700
Föreningsmöten	5 763	3 844
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 360	54 510
Övriga förvaltningskostnader	10 711	4 260
Konsultarvoden	0	44 832
Medlems- och föreningsavgifter	5 170	5 170
Summa övriga externa kostnader	<u>106 563</u>	<u>143 345</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	65 895	64 602
Sociala kostnader	15 243	15 809
Summa arvoden, personalkostnader	<u>81 138</u>	<u>80 411</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	10 248	47 644
Övriga ränteintäkter	2 169	602
Utdelning länsförsäkringar	14 887	0
Summa finansiella intäkter	<u>27 304</u>	<u>48 246</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 848 380	29 848 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 848 380	29 848 380
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 737 853	-23 592 364
Årets avskrivningar	-145 489	-145 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 883 342	-23 737 853
Utgående planenligt värde	<u>5 965 038</u>	<u>6 110 527</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 222 560	1 222 560
Utgående planenligt värde	1 222 560	1 222 560
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 187 598</u>	<u>7 333 087</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 962 000	18 962 000
Taxeringsvärde mark	7 053 000	7 053 000
	<u>26 015 000</u>	<u>26 015 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	26 015 000	26 015 000
	<u>26 015 000</u>	<u>26 015 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	102 728	101 563
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>102 728</u>	<u>101 563</u>

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<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	37 373 000	37 373 000
Summa ställda säkerheter	37 373 000	37 373 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,02	2026-06-01	550 000
SHYP	1,53	2026-12-30	3 440 000
SHYP	2,87	2026-01-02	3 222 500
SHYP	2,84	2027-12-31	3 530 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 742 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-550 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 782 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 410 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			7 992 500

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	3 234	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 234</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-15
Surahammar den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Emma Lundkvist
Ordförande

Hans Nyhlén

Gärli Karlén

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

EMMA LUNDKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 14:04:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA LUNDKVIST

Emma Lundkvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.231.49.80

HANS NYHLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-20 12:40:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Karlsson Nyhlén

Hans Nyhlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.229.168.253

GÅRLI KARLSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-22 16:34:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gurli Gårli Karlsen

Gårli Karlsen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.199.222.114

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-23 06:13:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.108