BRF Lindhagen i Västerås
Org nr 778000-3245

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 2025-03-31 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Mathias Andersson	Ordförande	2027
Laila Ågren	Ordförande	2026, Avgått
Mikael Skärfstad	Ledamot	2026
Marianne Stål	Ledamot	2027
Peter Gustafsson	Suppleant	2026

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

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2023-07-17.
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 90 300 kr i fast styrelsearvode samt kr 500 per möte och deltagare till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Hanen 2 och Skjutvallen 2, Västerås Kommun, som byggdes åren 1948-1950. Rot-renovering skedde åren 1992-1993, då bland annat vissa hus försågs med hiss. På fastigheterna finns 5 bostadshus med totalt 15 trapphus. Adressen är Skyttegatan 1-4 samt 6. Föreningens 98 bostäder fördelas enligt följande:

8 st	1 rum och kök	40,5 m²
65 st	2 rum och kök	57,0-60,5 m²
24 st	3 rum och kök	74,0-76,0 m²
1 st	4 rum och kök	97,5 m²

Den totala ytan är 6 731 m², varav boytan är 6 082,5 m² och ytan för lokaler är 648,5 m².
För uthyrning förfogar också föreningen över följande:
23 st lokaler, 79 st p-platser med el, 25 st kallgarage och 22 st varmgarage.

Under räkenskapsåret har 9 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2030 med ett totalt underhållsbehov om 13 500 000 kr.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Styrelsen har avtal med HJT Service AB om fastighetsskötsel.
Lokalvården utförs Bestell Miljövård AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen kommer att byta porttelefoner.

Föreningens årsavgifter höjs med 1,5 % från den 1 januari 2026.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	5 910 858	5 822 480	5 674 567	5 370 850
Resultat efter finansiella poster	kr	727 081	589 237	569 298	419 115
Soliditet	%	21	19	18	16
Likviditet	%	415	347	273	227
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	867	850	832	786
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	867	850	832	
Skuldsättning per kvm	kr	4 742	4 825	4 942	4 991
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 654	5 753	5 901	5 951
Energikostnad per kvm	kr	199	188	176	179
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,5	6,8	7,1	7,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,5	6,8	7,1	
Sparande per kvm	kr	237	248	223	242
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,20	88,78	87,68	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	129 310	2 985 928	4 717 657	589 237
Reservering till yttre fond		1 314 000	-1 314 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-247 706	247 706	
Balansering av föregående års resultat			589 237	-589 237
Årets resultat				727 081
Belopp vid årets utgång	129 310	4 052 222	4 240 600	727 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 240 600
Årets resultat	727 081
	4 967 681
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	486 700
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-53 448
I ny räkning balanseras	4 534 429
	4 967 681

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	727 081
Dispositioner	-433 252
Årets resultat efter dispositioner	293 829

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 4 485 474

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 910 858	5 822 480
Summa rörelseintäkter		**5 910 858**	**5 822 480**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 141 151	-3 118 410
Periodiskt underhåll	5	-53 448	-247 706
Övriga externa kostnader	6	-245 148	-233 562
Arvoden och personalkostnader	7	-143 427	-161 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-939 212	-964 696
Summa rörelsekostnader		**-4 522 386**	**-4 726 134**
Rörelseresultat		***1 388 472***	***1 096 346***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	366 082	391 956
Räntekostnader		-1 027 473	-899 065
Summa finansiella poster		**-661 391**	**-507 109**
Resultat efter finansiella poster		***727 081***	***589 237***
Årets resultat		***727 081***	***589 237***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	727 081	589 237
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	53 448	247 706
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-486 700	-1 314 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**293 829**	**-477 057**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	37 520 866	38 460 078
Summa materiella anläggningstillgångar		*37 520 866*	*38 460 078*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		16 400	16 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		*16 400*	*16 400*
Summa anläggningstillgångar		**37 537 266**	**38 476 478**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	10 760
Övriga fordringar	10	2 184	2 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 726	101 150
Klientmedel i SHB		7 024 923	5 975 006
Summa kortfristiga fordringar		*7 109 833*	*6 089 079*
Kassa och bank			
Kassa och Bank		1 396	1 741
Summa kassa och bank		*1 396*	*1 741*
Summa omsättningstillgångar		**7 111 229**	**6 090 820**
Summa tillgångar		**44 648 495**	**44 567 298**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 310	129 310
Fond för yttre underhåll		4 052 222	2 985 928
Summa bundet eget kapital		*4 181 532*	*3 115 238*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 240 600	4 717 657
Årets resultat		727 081	589 237
Summa fritt eget kapital		*4 967 681*	*5 306 894*
Summa eget kapital		**9 149 213**	**8 422 132**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	16 403 672	16 072 456
Summa långfristiga skulder		**16 403 672**	**16 072 456**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	17 984 268	18 918 196
Leverantörsskulder		235 210	222 396
Skatteskulder		20 759	16 616
Övriga skulder	13	98 499	34 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		756 874	880 712
Summa kortfristiga skulder		**19 095 610**	**20 072 710**
Summa eget kapital och skulder		**44 648 495**	**44 567 298**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 388 472	1 096 346
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	939 212	964 696
Erhållen ränta	120 082	143 185
Erhållna utdelningar	246 000	248 771
Erlagd ränta	-1 027 473	-899 065
	1 666 293	**1 553 933**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	29 163	11 450
Ökning/minskning leverantörsskulder	12 814	-163 759
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-55 986	-34 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 652 284**	**1 367 611**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-602 712	-602 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-602 712**	**-602 712**
Årets kassaflöde	**1 049 572**	**764 899**
Likvida medel vid årets början	**5 976 747**	**5 211 849**
Likvida medel vid årets slut	**7 026 319**	**5 976 748**

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 slutavskriven år 2044	40 år
Markanläggning, slutavskriven år 2024	20 år
Garage, slutavskriven år 2035	30 år
Ladd-platser, slutavskriven år 2037	15 år

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	5 272 752	5 169 240
Hyror lokaler	231 636	231 636
Hyror parkering	351 808	335 505
Övriga hyresintäkter	36 264	36 230
Övriga intäkter	49 552	73 604
Brutto	5 942 012	5 846 215
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-11 328
Hyresförluster vakanser lokaler	-2 628	-2 492
Hyresförluster vakanser parkering	-14 410	-9 915
Övriga vakanser hyresförluster	-14 116	0
Summa nettoomsättning	**5 910 858**	**5 822 480**

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-Tv och bredband.
Årsavgiften tillsammans medföreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	673 559	707 490
Reparationer, löpande underhåll	372 190	337 790
Elavgifter	215 627	206 869
Uppvärmning	914 813	873 767
Vatten och avlopp	311 088	279 622
Renhållning	136 328	164 898
Försäkringar	124 994	127 260
Kabel-TV / Internet	155 541	190 838
Övriga fastighetskostnader	29 859	32 046
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	207 152	197 830
Summa driftskostnader	**3 141 151**	**3 118 410**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Återställning av markyta	53 448	0
Målning tvättstuga	0	28 125
Byte av branddörr	0	21 000
OVK samt rensning	0	160 000
Rensning hängrännor	0	38 581
Summa periodiskt underhåll	**53 448**	**247 706**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	1 600	0
Kontorsmaterial	0	1 790
Kommunikation	16 312	14 360
Porto	0	54
Indrivning	134	3 750
Revision	34 450	37 000
Föreningsmöten	964	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	145 590	140 810
Övriga förvaltningskostnader	39 816	35 048
Övriga externa tjänster	5 333	0
Medlems- och föreningsavgifter	950	750
Summa övriga externa kostnader	**245 149**	**233 562**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	117 279	116 950
Arvode övrigt	11 500	12 500
Sociala kostnader	14 648	32 310
Summa arvoden, personalkostnader	**143 427**	**161 760**

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	119 947	142 886
Övriga ränteintäkter	135	299
Utdelning MBF	246 000	229 600
Återbäring Länsförsäkringar	0	19 171
Summa finansiella intäkter	**366 082**	**391 956**

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 208 150	53 208 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 208 150	53 208 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 048 072	-34 083 376
Årets avskrivningar	-939 212	-964 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 987 284	-35 048 072
Utgående planenligt värde	17 220 866	18 160 078
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 300 000	20 300 000
Utgående planenligt värde	20 300 000	20 300 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**37 520 866**	**38 460 078**

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 244 000	51 346 000
Taxeringsvärde mark	16 576 000	14 863 000
	79 820 000	66 209 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	76 000 000	62 400 000
Lokaler	3 820 000	3 809 000
	79 820 000	66 209 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	2 184	2 163
Summa övriga kortfristiga fordringar	**2 184**	**2 163**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	2,57	2027-09-01	3 589 224
Stadshypotek	2,92	2028-12-01	3 298 588
Stadshypotek	2,55	2026-03-03	4 458 952
Stadshypotek	1,23	2026-09-30	3 217 500
Stadshypotek	4,09	2027-09-30	2 580 732
Stadshypotek	3,32	2030-03-30	3 872 944
Stadshypotek	2,70	2026-03-03	3 342 500
Stadshypotek	2,86	2029-06-01	3 342 500
Stadshypotek	4,43	2026-09-01	3 342 500
Stadshypotek	1,17	2026-06-01	3 342 500

Summa skulder till kreditinstitut	34 387 940
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-602 712
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-17 381 556
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 403 672
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	31 374 380

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	48 761 000	48 761 000
Summa ställda säkerheter	**48 761 000**	**48 761 000**

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	35 181	0
Sociala avgifter	23 492	0
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	33 358	33 358
Skulder till MBF	6 468	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	**98 499**	**34 790**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-20

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Mathias Andersson
Ordförande

Mikael Skärfstad

Marianne Stål

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MATHIAS ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-02-23 10:34:38 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHIAS ANDERSSON

Mathias Andersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.130.53.115

MARIANNE STÅL Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-02-22 07:32:56 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIANNE STÅL

Marianne Stål

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.204.219.127

MIKAEL SKÄRFSTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-02-22 07:15:19 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL SKÄRFSTAD

Mikael Skärfstad

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.64

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-02 06:15:43 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.100