

Brf Lantmäteribacken
Org nr 769627-1258

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

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 2024-11-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Lars Sundqvist	Ordförande	2025	t.o.m. 2025-04-15
Sonja Malmström	Ledamot	2026	
Magnus Johansson	Ledamot	2026	
Daniel Köld	Ledamot	2025	

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2025-04-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Daniel Köld	Ordförande	2025	
Sonja Malmström	Ledamot	2026	
Magnus Johansson	Ledamot	2026	

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, samt två konstituerandesammanträden efter respektive stämma.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-04.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

Till valberedning för tiden intill nästa ordinarie stämma utsågs Åke Johansson och Christer Malmström.

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

Föreningsstämman beslutade att inget arvode skall utgå till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2014-06-02 fastigheten Phyllis 2, Västerås Kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar. Genomgripande renovering av hela fastigheten är gjord. Fastigheten rymmer nio bostadslägenheter och har nio parkeringsplatser. Byggnadsår 1936. Ombyggnadsår 2013. Värdeår 2013. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 802 m². Föreningen installerade laddplatser räkenskapsåret 2022-2023. Debitering av laddel sker enligt schablon, därmed föreligger ingen momsredovisningsskyldighet.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2075.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Städning utförs av Städhuset i Stockholm AB, snöröjning sköts av Norr Lövsta Gård & Entreprenad samt gräsklippning av Trädgårds- & Anläggnings Service AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 20 % per 2024-07-01.

Brf Lantmäteribacken har vid två separata tillfällen under räkenskapsåret blivit utsatta för kopparstöld av fastighetens stuprör. Händelser som givetvis inte var budgeterat för, och som har en påverkan av ekonomisk karaktär för föreningens kostnad avseende löpande reparationer.

Under året har föreningen tagit emot att nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet, gällande för åren 2025-2027, se not 9

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet om oförändrade årsavgifterna inför räkenskapsåret 2025-2026.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	590 868	495 426	493 596	493 396
Resultat efter finansiella poster	kr	-173 904	-168 260	-115 009	-140 161
Soliditet	%	85	86	85	85
Likviditet	%	439	346	722	308
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	737	614	614	614
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	737	614		
Skuldsättning per kvm	kr	5 319	5 319	5 737	5 762
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 319	5 319	5 737	5 762
Energikostnad per kvm	kr	256	248	207	206
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,2	8,7	9,3	9,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,2	8,7		
Sparande per kvm	kr	164	130	196	159
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	100,00	99,39		

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.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2075. styrelsen arbetar löpande med att ta ställning till föreningens årsavgiftsnivå i förhållande till framtida åtaganden, som en del av detta har avgifterna höjts per 2024-07-01 med 20 %. (se Väsentliga händelser). Framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	27 400 000	0	651 802	-2 079 175	-168 260
Reservering till yttre fond			80 300	-80 300	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-168 260	168 260
Årets resultat					<u>-173 904</u>
Belopp vid årets utgång	27 400 000	0	732 102	-2 327 735	-173 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 327 735
Årets resultat	-173 904
	<u>-2 501 639</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	80 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-33 350
I ny räkning balanseras	-2 548 589
	<u>-2 501 639</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-173 904
Dispositioner	-46 950
	<u>-220 854</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	779 052
---	---------

Resultaträkning

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	590 868	495 426
Summa rörelseintäkter		590 868	495 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-294 443	-284 692
Periodiskt underhåll	5	-33 350	0
Övriga externa kostnader	6	-73 834	-67 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272 464	-272 464
Summa rörelsekostnader		-674 091	-624 773
Rörelseresultat		-83 223	-129 347
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 103	13 605
Räntekostnader		-94 784	-52 518
Summa finansiella poster		-90 681	-38 913
Resultat efter finansiella poster		-173 904	-168 260
Årets resultat		-173 904	-168 260
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-173 904	-168 260
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		33 350	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-80 300	-80 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-220 854	-248 560

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 537 808	29 810 271
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 537 808	29 810 271
Summa anläggningstillgångar		29 537 808	29 810 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 123	4 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 242	31 739
Klientmedel i SHB		439 734	329 698
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		464 099	365 500
Summa omsättningstillgångar		464 099	365 500
Summa tillgångar		30 001 907	30 175 771

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

27 400 000

27 400 000

Fond för yttre underhåll

732 102

651 802

Summa bundet eget kapital

28 132 102

28 051 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 327 735

-2 079 175

Årets resultat

-173 904

-168 260

Summa fritt eget kapital

-2 501 639

-2 247 435

Summa eget kapital

25 630 463

25 804 367

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

4 265 750

2 293 750

Summa långfristiga skulder

4 265 750

2 293 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

0

1 972 000

Leverantörsskulder

17 974

18 455

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

87 720

87 199

Summa kortfristiga skulder

105 694

2 077 654

Summa eget kapital och skulder

30 001 907

30 175 771

Kassaflödesanalys

2024-07-01 **2023-07-01**
-2025-06-30 **-2024-06-30**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -83 223 -129 347
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar 272 464 272 464

Erhållen ränta 4 103 11 210
Erhållna utdelningar 0 2 395
Erlagd ränta -94 784 -52 518

98 560 **104 204**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 11 436 -14 046
Ökning/minskning leverantörsskulder -481 4 934
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 521 21 811

Kassaflöde från den löpande verksamheten **110 036** **116 903**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld 0 -335 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **0** **-335 000**

Årets kassaflöde **110 036** **-218 097**

Likvida medel vid årets början **329 698** **547 795**

Likvida medel vid årets slut **439 734** **329 698**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. (K2)

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.

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:

Byggnader	100 år	(t.o.m. 2113-2114)
Laddplatser (2022-2023)	15 år	(t.o.m. 2036-2037)

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.

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	590 868	492 396
Elavgifter (laddplatser)	0	1 200
Övriga intäkter	0	1 830
Brutto	590 868	495 426
Summa nettoomsättning	<u>590 868</u>	<u>495 426</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten i och upplåtelse av p-plats för föreningens medlemmar.

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Fastighetsskötsel	36 194	34 604
Reparationer, löpande underhåll	17 272	17 276
Elavgifter	22 150	25 593
Uppvärmning	153 635	146 812
Vatten och avlopp	29 884	26 477
Renhållning	16 038	16 460
Försäkringar	19 270	17 470
Summa driftskostnader	<u>294 443</u>	<u>284 692</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Skifferarbeten	7 306	0
Målning, dörrar	26 044	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>33 350</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Övriga hyreskostnader	5 131	5 349
Förbrukningsinventarier	629	0
Kommunikation	4 755	4 680
Revision	18 850	18 125
Föreningsmöten	1 453	1 400
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 856	32 630
Övriga förvaltningskostnader	3 760	5 433
Konsultarvoden	5 400	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	<u>73 834</u>	<u>67 617</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 043	11 124
Övriga ränteintäkter	60	86
Återbäring Länsförsäkringar	0	2 395
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella intäkter	<u>4 103</u>	<u>13 605</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 824 830	26 824 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 824 830	26 824 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 684 960	-2 412 496
Årets avskrivningar	-272 464	-272 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 957 424	-2 684 960
Utgående planenligt värde	<u>23 867 406</u>	<u>24 139 870</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 670 402	5 670 402
Utgående planenligt värde	5 670 402	5 670 402
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>29 537 808</u>	<u>29 810 272</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 000 000
	<u>24 600 000</u>	<u>22 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>24 600 000</u>	<u>22 400 000</u>
	24 600 000	22 400 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	4 123	4 063
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 123</u>	<u>4 063</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,97	2026-08-31	2 293 750
Stadshypotek	2,89	2027-02-28	1 972 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 265 750
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 265 750
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			
			4 265 750

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2025-06-30

2024-06-30

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

7 421 000

7 421 000

Summa ställda säkerheter

7 421 000

7 421 000

Utöver ovanstående ställda säkerheter har föreningen pantbrev i eget förvar uppgående till 4 979 000 kr.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-30.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Daniel Köld
Ordförande

Sonja Malmström

Magnus Johansson

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

DANIEL KÖLD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-09 06:16:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL DANIEL KÖLD

Daniel Köld

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.109.57.114

MAGNUS JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-02 12:14:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunnar Magnus Johansson

Magnus Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.117

SONJA MALMSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-02 13:54:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SONJA MALMSTRÖM

Sonja Malmström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.67.97.83

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-10-09 07:08:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.85