

BRF KABELN
Org nr 716412-1571

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 2025-03-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Lind	Ordförande	2027
Fredrik Öberg	Vice ordförande	2027
Mikael Hurtig	Sekreterare	2026
Thomas Bayard	Ledamot	2026
Jan-Erik Lassila	Suppleant	2026
Diana De La Cruz	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-22.

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

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

Till valberedning valdes Bodil Gustafsson.

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

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Tuben 2, Kabeln 4 och 5 med tre bostadshus, vardera innehållande 4 lägenheter om 4 rum och kök, d v s totalt 12 lägenheter.

Nybyggnadsår 1938, värdeår 1980. Total boyta: 1 386 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Det har varit tre överlåtelse under räkenskapsåret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2034. Avsättning till fonden för yttre underhåll är enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa. Föreningen har dessutom tecknat skadedjursförsäkring med Anticimex.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2025 genomförde föreningen en stor stamspolning av samtliga avlopp i lägenheter och gemensamhetsutrymmen, inklusive inspektion av bottenledning och invändig filmning av rör och kopplingar.

Mellan maj och oktober 2025 har samtliga balkonger mot Malmabergsgatan för fastigheterna 33 och 35 tagits ned och ersatts med nya.

För att föreningen ska klara ett växande underhållsbehov och allmänt ökade kostnader, har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften från och med 1 januari 2026 med 6,0%.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 044 997	1 002 837	949 677	884 016
Resultat efter finansiella poster	kr	-812 916	231 440	-21 540	317 904
Soliditet	%	51	58	56	53
Likviditet	%	577	816	795	816
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	752	717	682	638
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	752	717	682	
Skuldsättning per kvm	kr	1 289	1 340	1 393	1 554
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 289	1 340	1 393	1 554
Energikostnad per kvm	kr	282	274	266	253
Räntekänslighet (grundavgift)	%	1,7	1,9	2,0	2,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	1,7	1,9	2,0	
Sparande per kvm	kr	319	301	325	288
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,79	99,04	98,73	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi 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 2034.

Under året har balkongarbetet tillfälligt påverkat resultatet negativt.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	288 996	-	1 836 031	514 619	231 440
Reservering till yttre fond			335 000	-335 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-114 939	114 939	
Balansering av föregående års resultat				231 440	-231 440
Årets resultat					-812 916
Belopp vid årets utgång	288 996	0	2 056 092	525 998	-812 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	525 998
Årets resultat	-812 916
	<hr/>
	-286 918

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 184 046
I ny räkning balanseras	547 128
	<hr/>
	-286 918

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-812 916
Dispositioner	834 046
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner 21 130

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 222 046

Resultaträkning**Not** **2025-01-01** **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning 3 1 044 997 1 002 837

Summa rörelseintäkter**1 044 997** **1 002 837****Rörelsekostnader**

Driftskostnader 4 -531 233 -516 804

Periodiskt underhåll 5 -1 184 046 -114 939

Övriga externa kostnader 6 -73 336 -98 074

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -71 122 -71 122

Summa rörelsekostnader**-1 859 737** **-800 939****Rörelseresultat****-814 740** **201 898****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter 7 39 750 62 960

Räntekostnader -37 926 -33 418

Summa finansiella poster**1 824** **29 542****Resultat efter finansiella poster****-812 916** **231 440****Årets resultat****-812 916** **231 440****Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen -812 916 231 440

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll 1 184 046 114 939

Reservering av medel till fond för yttre underhåll -350 000 -335 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll****21 130** **11 379**

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

2 540 769

2 611 891

Summa materiella anläggningstillgångar

2 540 769

2 611 891

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 200

1 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 200

1 200

Summa anläggningstillgångar**2 541 969****2 613 091****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

2 325

2 291

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 343

47 982

MBF Klientmedel i Handelsbanken

1 445 793

2 281 054

Summa kortfristiga fordringar

1 497 461

2 331 327

Summa omsättningstillgångar**1 497 461****2 331 327****Summa tillgångar****4 039 430****4 944 418**

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		288 996	288 996
Fond för yttre underhåll		2 056 092	1 836 031
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 345 088</u>	<u>2 125 027</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		525 998	514 619
Årets resultat		-812 916	231 440
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-286 918</u>	<u>746 059</u>
Summa eget kapital		2 058 170	2 871 086
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	798 614	1 120 769
Summa långfristiga skulder		798 614	1 120 769
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	988 153	736 752
Leverantörsskulder		38 323	61 468
Skatteskulder		1 471	1 886
Övriga skulder	12	5 656	952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 043	151 505
Summa kortfristiga skulder		1 182 646	952 563
Summa eget kapital och skulder		4 039 430	4 944 418

Kassaflödesanalys**2025-01-01**
-2025-12-31 **2024-01-01**
-2024-12-31**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	-814 740	201 897
Avskrivning	71 122	71 122
Erhållen ränta	21 751	46 160
Erhållna utdelningar	18 000	16 800
Erlagd ränta	-37 926	-33 418

-741 793 **302 561**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 396	6 350
Ökning/minskning leverantörsskulder	-23 145	25 555
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	1 827	2 997

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-764 507 **337 463****Investeringsverksamheten****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

0 **0****Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld	-70 754	-72 516
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-70 754 **-72 516****Årets kassaflöde**

-835 261 **264 947****Likvida medel vid årets början****2 281 054** **2 016 107****Likvida medel vid årets slut**

1 445 793 **2 281 054**

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 och fastighetsförbättringar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	60 år	(t.o.m. år 2058)
Stadsnätet	10 år	(t.o.m. år 2017)

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 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 042 776	993 168
Övriga intäkter	2 221	9 669
Brutto	<u>1 044 997</u>	<u>1 002 837</u>
Summa nettoomsättning	<u>1 044 997</u>	<u>1 002 837</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

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	358	0
Reparationer, löpande underhåll	37 504	17 744
Elavgifter	42 570	41 528
Uppvärmning	276 197	261 896
Vatten och avlopp	72 330	76 086
Renhållning	22 922	22 065
Försäkringar	43 385	46 648
Kabel-TV / Internet	11 244	11 196
Övriga fastighetskostnader	4 035	20 081
Fastighetsavgift/fastighetskatt	20 688	19 560
Summa driftskostnader	<u>531 233</u>	<u>516 804</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>
Balkongarbeten	1 142 796	0
Stamspolning	41 250	0
Tvättmaskin	0	9 889
Reparation tak	0	105 050
Summa periodiskt underhåll	<u>1 184 046</u>	<u>114 939</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	0	1 795
Revision	21 600	20 800
Föreningsmöten	0	83
Ekonomisk och administrativ förvaltning	24 190	23 395
Övriga förvaltningskostnader	4 929	13 750
Konsultarvoden	22 117	37 751
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>73 336</u>	<u>98 074</u>

Not 7 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 Handelsbanken	21 686	45 825
Övriga ränteintäkter	65	335
Utdelning MBF	18 000	16 800
Summa finansiella intäkter	<u>39 751</u>	<u>62 960</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 839 062	4 839 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 839 062	4 839 062
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 420 921	-2 349 799
Årets avskrivningar	-71 122	-71 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 492 043	-2 420 921
Utgående planenligt värde	<u>2 347 019</u>	<u>2 418 141</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	193 750	193 750
Utgående planenligt värde	193 750	193 750
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 540 769</u>	<u>2 611 891</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	6 400 000
	<u>24 200 000</u>	<u>21 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>24 200 000</u>	<u>21 400 000</u>
	24 200 000	21 400 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	2 325	2 291
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 325</u>	<u>2 291</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	2,68	2027-09-30	285 118
Stadshypotek	2,79	2027-12-01	147 648
Stadshypotek	2,63	2026-09-30	283 865
Stadshypotek	3,07	2027-12-30	150 876
Stadshypotek	0,99	2026-07-30	225 750
Stadshypotek	2,58	2026-12-01	178 836
Stadshypotek	1,26	2026-09-30	279 162
Stadshypotek	2,99	2028-12-30	235 512
Summa skulder till kreditinstitut			1 786 767
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-64 928
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-923 225
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			798 614
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 462 127

Not 11 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	4 552 100	4 552 100
Summa ställda säkerheter	<u>4 552 100</u>	<u>4 552 100</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	952	952
Skulder till MBF	4 704	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>5 656</u>	<u>952</u>

Årsredovisning färdigställdes 2026-02-02.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Lind
Ordförande

Thomas Bayard

Mikael Hurtig

Fredrik Öberg

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MAGNUS LIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-02 09:44:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS LIND

Magnus Lind

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.246.2

THOMAS BAYARD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-04 08:37:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS BAYARD

Thomas Bayard

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 155.4.222.227

FREDRIK ÖBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-02 11:12:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK ÖBERG

Fredrik Öberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 158.174.186.113

MIKAEL HURTIG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-02 09:34:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL HURTIG

Mikael Hurtig

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 155.4.100.150

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-04 09:58:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.81