

Brf Unik
Org nr 769614-7946

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 2025-03-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Monica Gustafsson	Ordförande	2026
Lena Lindholm	Ledamot	2026
Håkan Lundgren	Ledamot	2027
Christer Eriksson Zegarra	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-05-23.

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

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

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Lothar 6, Västerås, med adress Timmermansgatan 3. Byggnadsår för fastigheten är 2008. Fastigheten innehåller 11 lägenheter och har en bostadsyta på 1 256 m². På innergården finns 3 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen har aktuell underhållsplan upprätaad 2023 och löper t.o.m. 2058.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med Mark fastighet Mälardalen AB för fastighetskötsel samt snöröjning/sandning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från och med 2025-01-01. Höjningen motiveras av ökade kostnader och behovet av att säkerställa finansiering för kommande underhållsåtgärder enligt underhållsplanen.

Föreningen har under räkenskapsåret renoverat taket.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	826 642	757 561	722 155	753 086
Resultat efter finansiella poster	kr	-414 565	-472 224	-588 321	-258 609
Soliditet	%	73	73	74	73
Likviditet	%	152	382	437	739
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	632	575	547	521
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	632	575		
Skuldsättning per kvm	kr	8 160	8 219	8 277	8 734
Energikostnad per kvm	kr	168	159	154	144
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,9	14,3		
Sparande per kvm	kr	27	neg	neg	142
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,07	95,30		

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, värme, vatten 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 begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningens rörelseresultat exklusive avskrivningar uppgår till 301 853 kr. Detta ska täcka föreningens räntekostnader, sparande och framtida underhåll. Under året har avgifterna höjts med 10 % och inför 2026 har styrelsen beslutat om ytterligare en höjning med 10 % för att stärka föreningens ekonomi (se väsentliga händelser). Framtida avgiftshöjningar kan ej uteslutas och utvärderas i vid budgetering men även löpande under året.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2058.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och 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	32 025 000	0	125 271	-2 858 788	-472 224
Reservering till yttre fond			115 000	-115 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-472 224	472 224
Årets resultat		—			<u>-414 565</u>
Belopp vid årets utgång	32 025 000	0	240 271	-3 446 012	-414 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 446 012
Årets resultat	-414 565
	<u>-3 860 577</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

81 000
-3 941 577
<u>-3 860 577</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-414 565
Dispositioner	-81 000
	<u>-495 565</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	321 271
---	---------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	826 642	757 561
Summa rörelseintäkter		826 642	757 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-426 522	-435 307
Övriga externa kostnader	5	-98 267	-81 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-448 742	-436 554
Summa rörelsekostnader		-973 531	-952 901
Rörelseresultat		-146 889	-195 340
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 753	35 008
Räntekostnader		-289 429	-311 893
Summa finansiella poster		-267 676	-276 885
Resultat efter finansiella poster		-414 565	-472 224
Årets resultat		-414 565	-472 224
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-414 565	-472 224
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-81 000	-115 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-495 565	-587 224

Brf Unik 769614-7946			6(14)
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 447 929	38 409 171
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 447 929</u>	<u>38 409 171</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar		38 449 129	38 410 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 610	0
Övriga fordringar	8	1 578	1 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 399	22 077
Klientmedel i SHB		351 828	866 953
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>380 415</u>	<u>890 589</u>
Summa omsättningstillgångar		380 415	890 589
Summa tillgångar		38 829 544	39 300 960

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		32 025 000	32 025 000
Fond för yttre underhåll		240 271	125 271
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>32 265 271</u>	<u>32 150 271</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 446 012	-2 858 788
Årets resultat		-414 565	-472 224
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 860 577</u>	<u>-3 331 012</u>
Summa eget kapital		28 404 694	28 819 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	6 668 750	7 242 750
Summa långfristiga skulder		<u>6 668 750</u>	<u>7 242 750</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	3 579 750	3 079 750
Leverantörsskulder		70 291	47 159
Skatteskulder		1 546	2 047
Övriga skulder	11	588	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		103 925	109 995
Summa kortfristiga skulder		<u>3 756 100</u>	<u>3 238 951</u>
Summa eget kapital och skulder		38 829 544	39 300 960

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-146 889	-195 340
*Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	448 742	436 554
<i>Avser avskrivningar</i>		
Erhållen ränta	3 753	15 760
Erhållna utdelningar	18 000	19 248
Erlagd ränta	-289 429	-311 893
	<u>34 177</u>	<u>-35 671</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-4 610	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-341	-20 615
Ökning/minskning leverantörsskulder	23 132	12 466
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-5 983	-6 790
	<u>46 375</u>	<u>-50 610</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-487 500	0
	<u>-487 500</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-74 000	-74 000
	<u>-74 000</u>	<u>-74 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	<u>-74 000</u>	<u>-74 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-515 125</u>	<u>-124 610</u>
Likvida medel vid årets början	<u>866 953</u>	<u>991 563</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>351 828</u>	<u>866 953</u>

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	100 år	(t.o.m. år 2107)
Cykelförråd	20 år	(t.o.m. år 2028)
Grindar cykelförråd	20 år	(t.o.m. år 2029)
Tak	40 år	(t.o.m. år 2064)

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

Styrelsen har under året beslutat att justera årsavgifterna med 10 % från och med 2026-01-01. Syftet är att möta förväntade kostnadsökningar och säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	794 196	721 980
Hyror parkering	25 200	25 200
Övriga intäkter	7 246	4 431
Återförda reserveringar	0	5 950
Brutto	<u>826 642</u>	<u>757 561</u>
Summa nettoomsättning	<u>826 642</u>	<u>757 561</u>

I årsavgiften ingår värme el, vatten,kabel tv och bredband. Upplåtelse av p-plats debiteras medlemmarna separat.

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

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	64 547	80 272
Reparationer, löpande underhåll	93 268	86 029
Elavgifter	33 102	34 297
Uppvärmning	137 145	133 309
Vatten och avlopp	41 166	31 941
Renhållning	9 076	9 483
Försäkringar	20 377	19 948
Kabel-TV / Internet	8 172	8 172
Övriga fastighetskostnader	705	13 926
Fastighetsavgift/fastighetskatt	18 964	17 930
Summa driftskostnader	<u>426 522</u>	<u>435 307</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	9 549	0
Kontorsmaterial	249	0
Kommunikation	3 112	2 448
Revision	21 800	20 800
Föreningsmöten	0	818
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 325	39 000
Övriga förvaltningskostnader	13 679	12 474
Konsultarvoden	9 052	5 000
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>98 266</u>	<u>81 040</u>

Not 6 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	3 708	15 661
Övriga ränteintäkter	45	99
Utdelning*	18 000	19 248
Summa finansiella intäkter	<u>21 753</u>	<u>35 008</u>

År 2025 utdelning MBF
År 2024 Utdelning MBF och Länsförsäkringar

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 167 937	39 167 937
Inköp/Aktiveringar	487 500	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 655 437	39 167 937
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 123 019	-4 686 465
Årets avskrivningar	-448 742	-436 554
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 571 761	-5 123 019
Utgående planenligt värde	<u>34 083 676</u>	<u>34 044 918</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 364 253	4 364 253
Utgående planenligt värde	4 364 253	4 364 253
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>38 447 929</u>	<u>38 409 171</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	7 800 000
	<hr/>	<hr/>
	35 400 000	32 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	35 400 000	32 800 000
	<hr/>	<hr/>
	35 400 000	32 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	1 578	1 559
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 578</u>	<u>1 559</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,00	2026-08-31	3 542 750
SHYP	3,52	2027-08-31	3 700 000
SHYP	2,73	2028-07-29	3 005 750
Summa skulder till kreditinstitut			10 248 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-74 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 505 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			6 668 750
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			9 878 500

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

2025-12-31

2024-12-31

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

23 100 000

23 100 000

Summa ställda säkerheter

23 100 000

23 100 000

Not 11 Övriga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Skulder till MBF

588

0

Summa övriga kortfristiga skulder

588

0

Årsredovisningen upprättades 2026-02-11.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Monica Gustafsson
Ordförande

Lena Lindholm
Ledamot

Håkan Lundgren
Ledamot

Christer Zegarra Eriksson
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MONICA GUSTAVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-11 17:11:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONICA GUSTAFSSON

Monica Gustavsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.236.255.168

HÅKAN LUNDGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-11 09:40:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN LUNDGREN

Håkan Lundgren

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.205.114

CHRISTER ZEGARA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-12 16:28:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Erik Christer Eriksson

Christer Zegara

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 80.216.162.160

LENA LINDHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-13 07:06:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA LINDHOLM

Lena Lindholm

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 2.68.203.110

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-18 06:47:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.124