

Brf Grimm 5
Org nr 769622-6526

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 2025-05-12, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jan Vallgård	Ordförande	2026
Åsa Engström	Ledamot	2026
Andreas Pettersson	Ledamot	2026
Alicja Stajer	Ledamot	2026
Julia Karlén	Ledamot	2026
My Näslund	Suppleant	2026
Martina Granat	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-22.

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

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

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

Föreningsstämman beslutade att reservera 40 000 kr i styrelsearvode.

Föreningen äger fastigheten Grimm 5 i Västerås, med adress Engelbrektsgatan 11 A-B. Föreningen har 21 lägenheter, varav 20 st är upplåtna med bostadsrätt och 1 hyreslägenhet. Total boyta 1 137 m² varav 1 112 m² avser bostadsrätter och 25 m² avser hyresrätten. Nybyggnadsår 1936, och värdeår 1986.

Lägenhetsfördelning:

- 12 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 1 st 3½ rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2075. Det totala underhållsbehovet för föreningen uppgår till 23,8 mnkr i dagens penningvärde.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Buskhaga städ gällande lokalvård och med Pangea Fastighetsförvaltning AB gällande snöröjning och sandning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kabel-TV avgifterna höjdes till 200 kr/mån fr.o.m. 2025-01-01.

Styrelsen beslutade i samband med höstens budgetarbete att höja årsavgifterna med 4 % för bostadsrättsinnehavarna gällande fr.o.m. 2026-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 121 027	1 114 222	1 036 157	935 352
Resultat efter finansiella poster	kr	-116 456	-164 653	-139 584	-100 109
Soliditet	%	73	73	72	72
Likviditet	%	331	344	338	339
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	842	842	787	735
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	899	891	836	
Skuldsättning per kvm	kr	7 403	7 674	7 762	7 850
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 756	7 846	7 936	8 026
Energikostnad per kvm	kr	237	240	221	206
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,2	9,3	10,1	10,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,6	8,8	9,5	
Sparande per kvm	kr	186	151	144	179
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,14	88,93	89,72	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning 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 det redovisade resultatet. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året, se kassaflödesanalys på s. 8. Framtida avgiftshöjningar kan 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	24 456 190	152 666	581 009	-1 412 972	-164 653
Reservering till yttre fond			180 000	-180 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-32 600	32 600	
Balansering av föregående års resultat				-164 653	164 653
Årets resultat					<u>-116 456</u>
Belopp vid årets utgång	24 456 190	152 666	728 409	-1 725 025	-116 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 725 025
Årets resultat	-116 456
	<u>-1 841 481</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	125 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-30 325
I ny räkning balanseras	-1 936 156
	<u>-1 841 481</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-116 456
Dispositioner	-94 675
	<u>-211 131</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	823 084
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 121 027	1 114 222
Summa rörelseintäkter		1 121 027	1 114 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-488 790	-517 722
Periodiskt underhåll	5	-30 325	-32 600
Övriga externa kostnader	6	-106 358	-75 828
Arvoden och personalkostnader	7	-52 568	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 324	-303 324
Summa rörelsekostnader		-981 365	-982 042
Rörelseresultat		139 662	132 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16 002	26 524
Räntekostnader		-272 120	-323 357
Summa finansiella poster		-256 118	-296 833
Resultat efter finansiella poster		-116 456	-164 653
Årets resultat		-116 456	-164 653
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-116 456	-164 653
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		30 325	32 600
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-125 000	-180 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-211 131	-312 053

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	31 123 575	31 426 899
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 123 575	31 426 899
Summa anläggningstillgångar		31 123 575	31 426 899
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	120
Övriga fordringar	10	41	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 492	45 594
Klientmedel i SHB		696 647	566 665
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		749 180	612 412
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		537 291	530 449
<i>Summa kassa och bank</i>		537 291	530 449
Summa omsättningstillgångar		1 286 471	1 142 861
Summa tillgångar		32 410 046	32 569 760

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

24 456 190

24 456 190

Upplåtelseavgifter

152 666

152 666

Fond för yttre underhåll

728 409

581 009

Summa bundet eget kapital

25 337 265

25 189 865

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 725 025

-1 412 972

Årets resultat

-116 456

-164 653

Summa fritt eget kapital

-1 841 481

-1 577 625

Summa eget kapital

23 495 784

23 612 240

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

5 462 500

3 112 500

Summa långfristiga skulder

5 462 500

3 112 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

3 162 500

5 612 500

Leverantörsskulder

102 694

70 185

Skatteskulder

4 320

2 066

Övriga skulder

13

1 470

60

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

180 778

160 209

Summa kortfristiga skulder

3 451 762

5 845 020

Summa eget kapital och skulder

32 410 046

32 569 760

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	139 662	132 180
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	303 324	303 324
Erhållen ränta	16 002	26 524
Erlagd ränta	-272 120	-323 358
	186 868	138 670
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-6 786	-12 783
Ökning/minskning leverantörsskulder	32 509	4 814
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	24 233	3 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 824	134 627
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	136 824	34 627
Likvida medel vid årets början	1 097 114	1 062 486
Likvida medel vid årets slut	1 233 938	1 097 113

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av 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.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 86 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,25 %.

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.

Årsavgifters andel i procent

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	936 240	936 240
Hyror parkering	51 144	50 244
Hyror bostäder	56 424	53 513
Elavgifter (vinds-lägenheter)	15 000	15 000
Övriga hyresintäkter (förråd)	5 724	5 724
Kabel-TV avgifter	48 000	39 600
Övriga intäkter	8 372	13 901
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 120 904	1 114 222
Övriga vakanser hyresförluster	123	0
Summa nettoomsättning	<u>1 121 027</u>	<u>1 114 222</u>

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

Årsavgiften för kabel-tv, och elavgifter (vindslägenheter) debiteras per lägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	56 916	58 348
Reparationer, löpande underhåll	8 226	27 846
Elavgifter	39 648	41 189
Uppvärmning	184 680	184 932
Vatten och avlopp	51 958	46 968
Renhållning	27 487	26 992
Försäkringar	24 788	23 941
Kabel-TV / Internet	56 684	71 336
Övriga fastighetskostnader	1 919	1 940
Fastighetsavgift/fastighetskatt	36 484	34 230
Summa driftskostnader	<u>488 790</u>	<u>517 722</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>
OVK	30 325	0
Fastighetsspolning	0	32 600
Summa periodiskt underhåll	<u>30 325</u>	<u>32 600</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 maskiner	0	338
Revision	23 000	23 150
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 340	35 150
Övriga förvaltningskostnader	10 142	17 190
Konsultarvoden *	36 875	0
Summa övriga externa kostnader	<u>106 357</u>	<u>75 828</u>

* Underhållsplan

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	40 000	40 000
Sociala kostnader	12 568	12 568
Summa arvoden, personalkostnader	<u>52 568</u>	<u>52 568</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	3 337	9 023
Övriga ränteintäkter	12 665	17 501
Summa finansiella intäkter	<u>16 002</u>	<u>26 524</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 340 394	24 340 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 340 394	24 340 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 930 632	-1 627 308
Årets avskrivningar	-303 324	-303 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 233 956	-1 930 632
Utgående planenligt värde	<u>22 106 438</u>	<u>22 409 762</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 017 137	9 017 137
Utgående planenligt värde	9 017 137	9 017 137
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>31 123 575</u>	<u>31 426 899</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 428 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 000 000
	<u>30 028 000</u>	<u>28 800 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	30 000 000	28 800 000
Lokaler	28 000	0
	<u>30 028 000</u>	<u>28 800 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	41	33
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>41</u>	<u>33</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SE-Banken Bolån	3,31	2026-07-28	3 112 500
SE-Banken Bolån	2,79	2027-05-28	3 612 500
SE-Banken Bolån	2,89	2028-05-28	1 900 000
Summa skulder till kreditinstitut			8 625 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-100 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 062 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 462 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 125 000

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	1 470	60
Summa övriga kortfristiga skulder	1 470	60

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-02.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Jan Vallgård
Ordförande

Åsa Engström

Andreas Pettersson

Alicja Stajer

Julia Karlén

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JAN VALLGÅRDA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-07 08:19:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN VALLGÅRDA

Jan Vallgård

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 185.183.147.251

ANDREAS PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-11 08:02:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS PETTERSSON

Andreas Pettersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 172.225.68.246

ÅSA ENGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 07:08:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅSA ENGSTRÖM

Åsa Engström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 193.180.253.30

ALICJA STAJER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-07 19:04:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALICJA STAJER

Alicja Stajer

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 92.34.107.23

JULIA KARLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 10:40:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JULIA KARLÉN

Julia Karlén

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-15 07:08:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.120