

Brf Skalden i Västerås
Org nr 769627-3460

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 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 2025-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

Vald till stämman

Hosamedin Rasslan	Ordförande	2027
Afram Chukro	Ledamot	2027
Kristina Dan Zhou	Ledamot	2027
Isabelle Dahlgren	Suppleant	2026
Emeli Nilsson	Suppleant	2026

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-13.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

Till valberedning för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits valdes styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.
Föreningsstämman reserverade 90 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 2016-01-20 fastigheterna Skalden 14 och Engelbrekt 6 i Västerås. Föreningen har byggt 47 st bostadslägenheter i två flerbostadshus i fem plan. Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är ca 2 870 kvm.

Föreningen har 13 parkeringsplatser på egen fastighet och hyresavtal är tecknat för ytterligare 14 platser för föreningens medlemmar.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2091. Det totala underhålls-och investeringsbehovet i föreningen uppskattas till 56 081 620 kr under kommande 66 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Av det totala behovet bedöms 36 487 920 kr avse fastighetens investeringsbehov, medan 19 593 700 kr avser underhållsbehov. Föreningens avsättning till underhållsfonden följer denna fördelning.

Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter överlåtits. Vid årsskiftet 2024-12-31 hade föreningen 65 st medlemmar.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med Egeryds AB om fastighetsskötsel inkl. snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen valde att lämna årsavgiften oförändrad inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 965 240	2 936 597	2 350 152	2 346 940
Resultat efter finansiella poster	kr	79 877	-275 206	-106 038	-29 477
Soliditet	%	72	72	72	71
Likviditet	%	303	252	257	251
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	931	931	745	745
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	931	931	745	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 023	10 162	10 302	10 441
Energikostnad per kvm	kr	171	163	153	159
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,8	10,9	13,8	14,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,8	10,9	13,8	
Sparande per kvm	kr	270	191	204	282
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	90,14	91,02	90,98	

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.

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	75 840 000	712 259	-473 152	-275 206
Reservering till yttre fond		171 837	-171 837	
Ianspråktagande av yttre fond		-131 365	131 365	
Balansering av föregående års resultat			-275 206	275 206
Årets resultat				<u>79 877</u>
Belopp vid årets utgång	75 840 000	752 731	-788 829	79 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-788 829
Årets resultat	<u>79 877</u>
	<u>-708 952</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	296 874
I ny räkning balanseras	<u>-1 005 826</u>
	<u>-708 952</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	79 877
Dispositioner	<u>-296 874</u>
Årets resultat efter dispositioner	-216 997

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 049 605
---	-----------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

2 965 240

2 936 597

Summa rörelseintäkter

2 965 240

2 936 597

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-1 065 992

-1 255 525

Periodiskt underhåll

5

0

-131 365

Övriga externa kostnader

6

-326 770

-306 045

Arvoden och personalkostnader

7

-124 278

-78 834

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-694 877

-691 355

Summa rörelsekostnader

-2 211 917

-2 463 124

Rörelseresultat

753 323

473 473

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

33 192

62 679

Räntekostnader

-706 638

-811 358

Summa finansiella poster

-673 446

-748 679

Resultat efter finansiella poster

79 877

-275 206

Årets resultat

79 877

-275 206

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

79 877

-275 206

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

131 365

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-296 874

-171 837

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-216 997

-315 678

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
		1	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	102 217 680	102 907 085
Inventarier, verktyg och installationer	10	49 246	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	109 436
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>102 266 926</u>	<u>103 016 521</u>
Summa anläggningstillgångar		102 266 926	103 016 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	27 639	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 502	104 290
Klientmedel i SHB		2 826 695	2 468 556
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 959 836</u>	<u>2 572 851</u>
Summa omsättningstillgångar		2 959 836	2 572 851
Summa tillgångar		105 226 762	105 589 372

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

75 840 000
752 731

75 840 000
712 259

Summa bundet eget kapital

76 592 731

76 552 259

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-788 829
79 877

-473 151
-275 206

Summa fritt eget kapital

-708 952

-748 357

Summa eget kapital

75 883 779

75 803 902

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

7 103 958

7 187 364

Summa långfristiga skulder

7 103 958

7 187 364

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

21 662 014

21 978 685

Leverantörsskulder

57 841

153 344

Övriga skulder

15

3 234

-27 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

515 936

493 436

Summa kortfristiga skulder

22 239 025

22 598 106

Summa eget kapital och skulder

105 226 762

105 589 372

Kassaflödesanalys

**2025-01-01
-2025-12-31** **2024-01-01
-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 753 323 473 473
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 694 877 691 355

Erhållen ränta 33 192 56 073
Erhållna utdelningar 0 6 606
Erlagd ränta -706 638 -811 358

774 754 416 149

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -28 846 -27 728
Ökning/minskning leverantörsskulder -95 503 20 948
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 53 093 -49 277

Kassaflöde från den löpande verksamheten 703 498 360 092

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 109 436 -109 436
Förvärv/försäljning av inventarier -54 718 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 54 718 -109 436

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -400 077 -400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -400 077 -400 000

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början 358 139 -149 344
2 468 556 2 617 900

Likvida medel vid årets slut 2 826 695 2 468 556

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Entrétak	10 år	(t.o.m. år 2027)
Inventarier (Laddboxar)	10 år	(t.o.m. år 2034)
Cykelgarage	10 år	(t.o.m. år 2028)

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

Föreningen valde att höja årsavgiften med 3,4 % från 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 672 748	2 672 748
Hyror parkering	257 122	241 284
Elavgifter	18 282	7 604
Övriga intäkter	31 825	19 666
Brutto	2 979 977	2 941 302
Hyresförluster vakanser parkering	-7 000	7 656
Övriga vakanser hyresförluster	-7 738	-12 362
Summa nettoomsättning	<u>2 965 239</u>	<u>2 936 596</u>

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	218 622	197 104
Reparationer, löpande underhåll	143 967	358 444
Elavgifter	119 311	125 807
Uppvärmning	261 423	243 431
Vatten och avlopp	111 171	99 703
Renhållning	77 467	75 975
Försäkringar	49 958	54 019
Kabel-TV / Internet	71 073	67 826
Övriga fastighetskostnader	13 000	33 215
Summa driftskostnader	<u>1 065 992</u>	<u>1 255 524</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Underhåll tak	0	131 365
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>131 365</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Hyra p-platser	160 134	176 500
Övriga hyreskostnader	0	4 735
Kommunikation	15 801	7 375
Revision	24 100	23 400
Föreningsmöten	2 750	5 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	63 190	61 115
Övriga förvaltningskostnader	15 795	26 300
Konsultarvoden	45 000	0
Övriga externa tjänster	0	995
Summa övriga externa kostnader	<u>326 770</u>	<u>306 045</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	90 000	59 986
Sociala kostnader	28 278	18 848
Övriga personalkostnader	6 000	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>124 278</u>	<u>78 834</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	32 878	55 923
Övriga ränteintäkter	314	150
Återbäring Länsförsäkringar	0	6 606
Summa finansiella intäkter	<u>33 192</u>	<u>62 679</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 356 425	79 356 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 356 425	79 356 425
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 645 236	-4 955 831
Årets avskrivningar	-689 405	-689 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 334 641	-5 645 236
Utgående planenligt värde	<u>73 021 784</u>	<u>73 711 189</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 195 896	29 195 896
Utgående planenligt värde	29 195 896	29 195 896
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>102 217 680</u>	<u>102 907 085</u>
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	62 600 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	20 400 000
	<u>89 600 000</u>	<u>83 000 000</u>
Bostäder	<u>89 600 000</u>	<u>83 000 000</u>
	89 600 000	83 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 355	16 355
Årets anskaffningar laddboxar	54 718	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 073	16 355
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 355	-14 405
Årets avskrivningar	-5 472	-1 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 827	-16 355
 Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	 <u>49 246</u>	 <u>0</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	109 436	0
- Inköp ladd-boxar	0	109 436
Bidrag Naturvårdsverket	-54 718	0
- Omklassificeringar m m	-54 718	0
Utgående anskaffningsvärden	0	109 436
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>109 436</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	27 639	5
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>27 639</u>	<u>5</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
NHYP	3,01	2026-08-19	7 187 364
NHYP	2,35	2026-08-07	7 187 286
NHYP	2,50	2027-08-18	7 203 958
NHYP	2,37	2026-08-20	7 187 364
Summa skulder till kreditinstitut			28 765 972
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-400 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-21 262 014
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 103 958
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			26 765 972

Not 14 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	32 450 000	32 450 000
Summa ställda säkerheter	<u>32 450 000</u>	<u>32 450 000</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	0	-27 359
Skulder till MBF	3 234	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 234</u>	<u>-27 359</u>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-23
Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Hosamedin Rasslan
Ordförande

Afram Chukro

Kristina Dan Zhou

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

Ernst & Young

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HOSAM RASSLAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 14:32:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HOSAMEDIN RASSLAN

Hosam Rasslan

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

AFRAM CHUKRO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 18:08:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: AFRAM CHUKRO

Afram Chukro

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.137.50

KRISTINA ZHUO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-26 14:31:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA ZHOU

Kristina Zhuo

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.45.54

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-28 06:40:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.235.175.11