

Brf Gula Huset
Org nr 769615-5568

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 2025-03-24 haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Mats Matsson	Ordförande	2026
John Lindberg	Ledamot	2026
Peter Jansson	Ledamot	2026
Ulrik Rydén	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-07-05. Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Beatrice von Feilitzen och som revisorsuppleant valdes Fredrik Sjölander.

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

Föreningen innehar en undehållsplan.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Beatrice Von Feilitzen och Ulrik Rydén.

Föreningsstämman beslutade om 29 400 i arvode till styrelsen .

Föreningen äger fastigheten Helge 5, Västerås innehållande 16 lägenheter var av 4 st 2 r o k, 3 st 4 r o k och 9 st 3 r o k. Total boyta 1 629 m², tomtarea 1 081 m².

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

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

Föreningen har genomfört ett planerat fasadarbete.
En underhållsplan har upprättats

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 285 910	1 290 488	1 221 514	1 216 776
Resultat efter finansiella poster	kr	-403 608	-391 513	-303 269	-190 195
Soliditet	%	73	73	73	73
Likviditet	%	336	380	443	498
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	784	784	747	747
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	784	784		
Skuldsättning per kvm	kr	9 040	9 138	9 268	9 399
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 040	9 138	9 268	9 399
Energikostnad per kvm	kr	245	236	229	222
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,5	11,7	12,4	12,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,5	11,7		
Sparande per kvm	kr	129	86	17	225
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,35	99,00		

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 behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror till största delen på ett planerat större underhåll. Inför 2026 har föreningen beslutat om en höjning av avgifterna med 5 % fr.o.m. 1 februari 2026.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Föreningen har ett något negativt kassaflöde vilket beror på underhåll av fasaden genomförd under räkenskapsåret.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	42 345 000	0	417 914	-870 598	-391 513
Reservering till yttre fond			195 500	-195 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-192 800	192 800	
Balansering av föregående års resultat				-391 513	391 513
Årets resultat					-403 608
Belopp vid årets utgång	42 345 000	0	420 614	-1 264 811	-403 608

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 264 811
Årets resultat	-403 608

-1 668 419

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	140 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-275 000
I ny räkning balanseras	-1 533 419

-1 668 419

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-403 608
Dispositioner	135 000

Årets resultat efter dispositioner -268 608

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 285 614

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1,2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 285 910

1 290 488

Summa rörelseintäkter

1 285 910

1 290 488

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-623 353

-598 316

Periodiskt underhåll

5

-275 000

-192 800

Övriga externa kostnader

6

-54 586

-56 892

Arvoden och personalkostnader

7

-38 637

-32 395

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-338 696

-338 696

Summa rörelsekostnader

-1 330 272

-1 219 099

Rörelseresultat

-44 362

71 389

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

40 788

66 680

Räntekostnader

-400 034

-529 582

Summa finansiella poster

-359 246

-462 902

Resultat efter finansiella poster

-403 608

-391 513

Årets resultat

-403 608

-391 513

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-403 608

-391 513

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

275 000

192 800

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-140 000

-195 500

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-268 608

-394 213

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	54 588 201	54 926 897
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		54 588 201	54 926 897
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 600	1 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 600	1 600
Summa anläggningstillgångar		54 589 801	54 928 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	59
Övriga fordringar	10	2 246	2 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 200	15 884
Klientmedel i SHB		1 436 811	1 665 750
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 447 257	1 683 903
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		6 324	6 324
<i>Summa kassa och bank</i>		6 324	6 324
Summa omsättningstillgångar		1 453 581	1 690 227
Summa tillgångar		56 043 382	56 618 724

Brf Gula Huset 769615-5568			7(14)
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		42 345 000	42 345 000
Fond för yttre underhåll		420 614	417 914
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>42 765 614</u>	<u>42 762 914</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 264 811	-870 598
Årets resultat		-403 608	-391 513
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 668 419</u>	<u>-1 262 111</u>
Summa eget kapital		41 097 195	41 500 803
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 514 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>14 514 000</u>	<u>0</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	212 500	14 885 625
Leverantörsskulder		39 300	44 334
Skatteskulder		1 954	2 503
Övriga skulder	13	2 352	1 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 081	183 967
Summa kortfristiga skulder		<u>432 187</u>	<u>15 117 921</u>
Summa eget kapital och skulder		56 043 382	56 618 724

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-44 362	71 388
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	338 696	338 696

Erhållen ränta	16 788	38 725
Erhållna utdelningar	24 000	27 955
Erlagd ränta	-400 034	-529 582

	-64 912	-52 818
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 707	-1 222
Ökning/minskning leverantörsskulder	-5 034	-884
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-7 576	5 619

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-69 815	-49 305
---	----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-159 125	-212 500
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-159 125	-212 500
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	-228 940	-261 805
Likvida medel vid årets början	1 672 074	1 933 879

Likvida medel vid årets slut	1 443 135	1 672 074
-------------------------------------	------------------	------------------

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 150 år (t.o.m. år 2126)

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 5 % från och med nästa räkenskapsår fr.o.m. 2026-02-01. Syftet är att möta förväntade kostnadsökningar och säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 277 592	1 277 592
Övriga intäkter	8 318	12 896
Brutto	1 285 910	1 290 488
Summa nettoomsättning	<u>1 285 910</u>	<u>1 290 488</u>

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

I årsavgiften ingår värme, el, och kabel-tv.

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	83 629	77 620
Reparationer, löpande underhåll	6 845	7 790
Elavgifter	38 968	36 389
Uppvärmning	312 336	301 969
Vatten och avlopp	47 333	45 984
Renhållning	26 783	26 380
Försäkringar	48 246	44 880
Kabel-TV / Internet	31 629	31 224
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 584	26 080
Summa driftskostnader	623 353	598 316

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fönstermålning	0	174 758
Stamspolning	0	18 042
Fasadunderhåll	275 000	0
Summa periodiskt underhåll	275 000	192 800

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	3 021	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	38 735	37 460
Övriga förvaltningskostnader	12 230	18 833
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	54 586	56 893

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	29 400	24 650
Sociala kostnader	9 237	7 745
Summa arvoden, personalkostnader	38 637	32 395

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	16 748	38 675
Övriga ränteintäkter	40	50
Utdelning*	24 000	27 955
Summa finansiella intäkter	<u>40 788</u>	<u>66 680</u>

*År 2024 Utdelning MBF och Länsförsäkringar

*År 2025 utdelning MBF

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 842 990	49 842 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 842 990	49 842 990
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 457 793	-4 119 097
Årets avskrivningar	-338 696	-338 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 796 489	-4 457 793
Utgående planenligt värde	<u>45 046 501</u>	<u>45 385 197</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 541 700	9 541 700
Utgående planenligt värde	9 541 700	9 541 700
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>54 588 201</u>	<u>54 926 897</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 000 000
	<u>45 800 000</u>	<u>43 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 800 000	43 000 000
	<u>45 800 000</u>	<u>43 000 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	2 246	2 210
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 246</u>	<u>2 210</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>
SHYP	2,60	2027-04-29	6 269 000
SEB	2,69	2028-08-28	4 975 000
SEB	2,69	2028-08-28	3 482 500
Summa skulder till kreditinstitut			14 726 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-212 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			14 514 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			13 664 000

Not 12 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	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	2 352	1 492
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 352</u>	<u>1 492</u>

Årsredovisningen upprättades 2026-02-11.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Matsson Mats
Ordförande

John Lindberg
Ledamot

Peter Jansson
Ledamot

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

Beatrice von Feilitzen
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MATS MATSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-06-09 09:55:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS ANDERS MATSSON

Mats Matsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.130.50.24

JOHN LINDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-06-09 18:34:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN LINDBERG

John Lindberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 194.132.69.246

PETER JANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-06-09 10:08:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Peter Jansson

Peter Jansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 155.190.36.7

BEATRICE VON FEILITZEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-06-09 18:40:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Beatrice Maria C von Feilitzen

Beatrice von Feilitzen

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.136.94.84