

BRF ANDERSLUND
Org nr 778000-0738

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 2025-03-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Karl Isaksson	Ordförande	2026
Robert Ericson	Vice Ordförande	2027
Mikael Svanström	Sekreterare	2027
Lena Sandberg	Ledamot	2026
Robert Boarcas	Suppleant	2026
Max Larsson	Suppleant	2026

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

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västmanlands län.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-22.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Patrik Brindstedt och till revisorssuppleant valdes Mattias Nordström.

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

Föreningsstämman reserverade 48 000 kr i arvode till styrelsen och 999 kr i arvode till revisorn.

Föreningen äger fastigheten Valborg nr 4 i Västerås, innehållande 18 lägenheter och 2 lokaler. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 6 st 1 rum och kök
- 12 st 2 rum och kök

Nybyggnadsår 1943, värdeår 1967. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut. Total boyta 834 m², lokalyta 70 m².

Det har varit två överlåtelser i föreningen under det gångna räkenskapsåret.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat vattenskada, inbrott, ohyra samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Tholin Fastighetsskötsel utför föreningens lokalvård och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en renovering av trapphusen, vilket omfattade nya ytskikt, uppdaterad belysning samt installation av akustikpaneler för förbättrad ljudmiljö. Vidare har tätningslister i samtliga fönster och dörrar setts över och åtgärdats i syfte att förbättra inomhusklimat och energieffektivitet. Utöver detta har föreningens tvättstuga uppdaterats med två nya tvättmaskiner.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifter med 2,68 % fr o m 1 januari 2026. Parkeringsplatsernas avgift höjdes med 5 % fr o m 1 januari 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	906 117	872 139	777 557	736 132
Resultat efter finansiella poster	kr	-259 054	112 692	50 497	40 514
Soliditet	%	37	44	42	41
Likviditet	%	242	403	216	516
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	880	860	834	810
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	880	860	834	
Skuldsättning per kvm	kr	1 852	1 872	1 891	1 907
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 008	2 029	2 050	2 067
Energikostnad per kvm	kr	325	296	266	276
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,3	2,4	2,5	2,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,3	2,4	2,5	
Sparande per kvm	kr	269	271	174	171
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	81,02	82,26	88,68	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Jämförelseåren; Nyckeltalen för år 2020-2022 är ej justerade enligt vägledning till BFNAR 2023:1. 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 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. Föreningen har ett något negativt kassaflöde p.g.a. periodiskt underhåll. 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.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	50 210	1 040 372	280 037	112 692
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-21 676	21 676	
Balansering av föregående års resultat			112 692	-112 692
Årets resultat				<u>-259 054</u>
Belopp vid årets utgång	50 210	1 118 696	314 405	-259 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	314 405
Årets resultat	<u>-259 054</u>
	<u>55 351</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-391 486
I ny räkning balanseras	<u>346 837</u>
	<u>55 351</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-259 054
Dispositioner	<u>291 486</u>
Årets resultat efter dispositioner	32 432

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	827 210
---	---------

Resultaträkning

Not

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

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

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

906 117

872 140

Summa rörelseintäkter

906 117

872 140

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-525 048

-473 807

Periodiskt underhåll

5

-391 486

-21 676

Övriga externa kostnader

6

-60 472

-52 104

Arvoden och personalkostnader

7

-63 081

-63 081

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-110 666

-110 666

Summa rörelsekostnader

-1 150 753

-721 334

Rörelseresultat

-244 636

150 806

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

34 071

36 307

Räntekostnader

-48 489

-74 421

Summa finansiella poster

-14 418

-38 114

Resultat efter finansiella poster

-259 054

112 692

Årets resultat

-259 054

112 692

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

-259 054

112 692

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

391 486

21 676

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-100 000

-100 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll**

32 432

34 368

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 320 206	2 430 872
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 320 206	2 430 872
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 900	1 900
Summa anläggningstillgångar		2 322 106	2 432 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10	60
Övriga fordringar	10	119	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 383	22 119
MBF Klientmedel i Handelsbanken		927 390	939 893
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		950 902	962 181
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	1 610
<i>Summa kassa och bank</i>		0	1 610
Summa omsättningstillgångar		950 902	963 791
Summa tillgångar		3 273 008	3 396 563

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

50 210

50 210

Fond för yttre underhåll

1 118 696

1 040 372

Summa bundet eget kapital

1 168 906

1 090 582

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

314 405

280 037

Årets resultat

-259 054

112 692

Summa fritt eget kapital

55 351

392 729

Summa eget kapital

1 224 257

1 483 311

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

1 674 256

1 691 976

Leverantörsskulder

175 352

30 492

Skatteskulder

3 857

1 755

Övriga skulder

13

8 776

10 388

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

186 510

178 641

Summa kortfristiga skulder

2 048 751

1 913 252

Summa eget kapital och skulder

3 273 008

3 396 563

Kassaflödesanalys

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

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-244 636	150 806
Avskrivningar	110 666	110 666
Erhållen ränta	5 571	9 707
Erhållna utdelningar	28 500	26 600
Erlagd ränta	-48 489	-74 421

-148 388 223 358

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 224	167 740
Ökning/minskning leverantörsskulder	144 860	4 316
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	8 359	20 299

Kassaflöde från den löpande verksamheten 3 607 415 713

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	270 000
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 270 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-17 720	-17 720
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -17 720 -17 720

Årets kassaflöde -14 113 667 993

Likvida medel vid årets början 941 503 273 510

Likvida medel vid årets slut 927 390 941 503

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	100 år	(t o m år 2050)
Ombyggnad	50 år	(t o m år 2046)
Parkering	20 år	(t o m år 2043)

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.

778000-0738

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 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	734 112	717 408
Hyror lokaler	76 644	75 336
Hyror parkering	75 705	70 800
Elavgifter moms (Laddstolpar)	19 479	4 198
Övriga intäkter	4 482	4 397
Brutto	910 422	872 139
Övriga vakanser hyresförluster	-4 305	0
Summa nettoomsättning	906 117	872 139

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

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

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	53 582	52 316
Reparationer, löpande underhåll	41 514	22 678
Elavgifter	69 053	50 228
Uppvärmning	171 312	166 553
Vatten och avlopp	52 987	50 495
Renhållning	39 165	38 582
Försäkringar	32 148	29 898
Kabel-TV / Internet	31 016	30 888
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 272	32 170
Summa driftskostnader	<u>525 049</u>	<u>473 808</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Renovering trapphus	195 125	0
Akustikåtgärder trapphus	81 250	0
Tvättmaskiner	32 996	0
Tätningslistor dörrar och fönster	58 180	0
Belysning trapphus	23 935	0
Fläktbyte tak	0	21 676
Summa periodiskt underhåll	<u>391 486</u>	<u>21 676</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 648	0
Porto	0	186
Revision	999	999
Ekonomisk och administrativ förvaltning	42 245	40 855
Övriga förvaltningskostnader	13 980	9 464
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>60 472</u>	<u>52 104</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	48 000	48 000
Sociala kostnader	15 081	15 081
Summa arvoden, personalkostnader	<u>63 081</u>	<u>63 081</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	5 555	9 603
Övriga ränteintäkter	16	104
Utdelning MBF	28 500	26 600
Summa finansiella intäkter	<u>34 071</u>	<u>36 307</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 236 726	4 832 059
Inköp/Aktiveringar	0	404 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 236 726	5 236 726
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 838 854	-2 728 188
Årets avskrivningar	-110 666	-110 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 949 520	-2 838 854
Utgående planenligt värde	<u>2 287 206</u>	<u>2 397 872</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000	33 000
Utgående planenligt värde	33 000	33 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 320 206</u>	<u>2 430 872</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 324 000	7 957 000
Taxeringsvärde mark	4 584 000	4 085 000
	13 908 000	12 042 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 584 000	11 759 000
Lokaler	324 000	283 000
	13 908 000	12 042 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	119	109
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>119</u>	<u>109</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets ut</u>
Stadshypotek	2,8	2026-03-03	665 512
Stadshypotek	2,8	2026-03-03	352 000
Stadshypotek	2,8	2026-03-03	656 744
Summa skulder till kreditinstitut			1 674 256
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-17 720
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 656 536
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 585 656

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	5 083 200	5 083 200
Summa ställda säkerheter	5 083 200	5 083 200

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	5 880	6 000
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	2 896	2 896
Skulder till MBF	0	1 492
Summa övriga kortfristiga skulder	8 776	10 388

Årsredovisning färdigställdes 2026-02-25.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Karl Isaksson
Ordförande

Mikael Svanström

Robert Ericson

Lena Sandberg

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

Patrik Brindstedt
Föreningsvald revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

KARL ISAKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-04 15:22:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Josef Herman Isaksson

Karl Isaksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 172.225.68.253

ROBERT ERICSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-26 11:51:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT ERICSON

Robert Ericson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.63

MIKAEL SVANSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 14:42:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL SVANSTRÖM

Mikael Svanström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 193.180.8.3

LENA SANDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-05 06:14:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA SANDBERG

Lena Sandberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 188.149.28.132

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-06 11:46:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK BRINDSTEDT

Patrik Brindstedt

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.194.33