

BRF Rönnberga nr 2
Org nr 778000-1397

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 vid ordinarie föreningsstämma 2025-03-12 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jarmo Hihnavaara	Ordförande	2026
Kajsa Aminder Pers	Ledamot	2027
Mia Wengelin	Ledamot	2026
Thomas Aiderfors	Ledamot	2027
Jörgen Hansen	Ledamot	2026
Jarmo Rahkoli	Suppleant	2026
Han Persson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-09.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Kajsa Aminder Pers och Anton Lundberg Sjöberg.

Föreningsstämman reserverade 80 000 kr i arvode till styrelsen samt 15 000 kr för övriga ekonomiska ersättningar.
För ersättning till valberedningen reserveras 2 000 kr per person.

Föreningen äger fastigheten Klockartorpet nr 4 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 61 lägenheter, 4 lokaler samt 30 garage fördelade enligt följande:

1 st 2 rum och kök
48 st 3 rum och kök
12 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår är 1963.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 3 lokaler samt 29 garage hyrs ut. Ett garage och en lokal nyttjas av föreningen.
Total yta är 6 058 m², varav bostäder 5 208 m², lokalyta 233,50 m², och garage 616,0 m². Föreningen har också 18 motorvärmplatser.

Under räkenskapsåret har 1 st bostadsrätt överlåtit.

Föreningen har beställt en underhållsplan men i årets årsredovisning är avsättningen enligt föreningens stadgar och avsättningen uppgår till 129 700 kr.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Brandförsäkring ingår i en fastighetsförsäkring som bland annat också innefattar vattenskada, inbrott och ansvarighet. Skadedjursavtal ingår också i fastighetsförsäkringen.

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 HJT Fastighetsskötsel AB om fastighetsskötseln.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat en underhållsplan för 2026.

Föreningens årsavgifter höjs med 7,0 % från den 1 januari 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 475 322	3 318 586	3 234 226	3 060 996
Resultat efter finansiella poster	kr	295 230	143 377	303 746	217 973
Soliditet	%	39	37	36	34
Likviditet	%	405	368	339	286
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	437	409	389	389
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	600	572	551	
Skuldsättning per kvm	kr	992	1 020	1 048	1 076
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 115	1 147	1 178	1 210
Energikostnad per kvm	kr	190	179	155	144
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,6	2,8	3,0	3,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	1,9	2,0	2,1	
Sparande per kvm	kr	128	117	163	160
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,07	92,85	90,94	

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.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	294 925	556 000	962 509	2 175 121	143 377
Reservering till yttre fond			380 200	-380 200	
Anspråktagande av yttre fond			-128 450	128 450	
Balansering av föregående års resultat				143 377	-143 377
Årets resultat					<u>295 230</u>
Belopp vid årets utgång	294 925	556 000	1 214 259	2 066 748	295 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 066 748
Årets resultat	<u>295 230</u>
	<u>2 361 978</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	129 700
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-44 838
I ny räkning balanseras	<u>2 277 116</u>
	<u>2 361 978</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	295 230
Dispositioner	<u>-84 862</u>
Årets resultat efter dispositioner	210 368

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 299 121
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	1, 2 3	3 475 322	3 318 586
Summa rörelseintäkter		3 475 322	3 318 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 335 638	-2 330 243
Periodiskt underhåll	5	-44 838	-128 450
Övriga externa kostnader	6	-247 976	-172 876
Arvoden och personalkostnader	7	-109 914	-79 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-434 685	-434 685
Summa rörelsekostnader		-3 173 051	-3 145 622
Rörelseresultat		302 271	172 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	173 684	191 780
Räntekostnader		-180 725	-221 367
Summa finansiella poster		-7 041	-29 587
Resultat efter finansiella poster		295 230	143 377
Årets resultat		295 230	143 377
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		295 230	143 377
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		44 838	128 450
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-129 700	-380 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		210 368	-108 373

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 125 237	7 559 922
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 125 237	7 559 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		7 900	7 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		7 900	7 900
Summa anläggningstillgångar		7 133 137	7 567 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	25 971	25 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 691	120 471
Klientmedel i SHB		4 046 236	3 388 613
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 161 898	3 534 754
Summa omsättningstillgångar		4 161 898	3 534 754
Summa tillgångar		11 295 035	11 102 576

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		294 925	294 925
Upplåtelseavgifter		556 000	556 000
Fond för yttre underhåll		1 214 259	962 509
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 065 184	1 813 434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 066 748	2 175 121
Årets resultat		295 230	143 377
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 361 978	2 318 498
Summa eget kapital		4 427 162	4 131 932
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 110 892	2 151 152
Summa långfristiga skulder		1 110 892	2 151 152
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 898 000	4 027 144
Leverantörsskulder		223 348	220 865
Skatteskulder		8 992	12 886
Övriga skulder	13	0	1 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		626 641	557 165
Summa kortfristiga skulder		5 756 981	4 819 492
 Summa eget kapital och skulder		 11 295 035	 11 102 576

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	302 271	172 964
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	434 685	434 685
Erhållen ränta	55 184	70 789
Erhållna utdelningar	118 500	120 991
Erlagd ränta	-180 725	-221 367
	729 915	578 062
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	30 479	-7 086
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 482	7 558
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	64 151	50 128
	827 027	628 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-169 404	-169 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169 404	-169 404
Årets kassaflöde	657 623	459 258
Likvida medel vid årets början	3 388 613	2 929 354
Likvida medel vid årets slut	4 046 236	3 388 612

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 15 till 120 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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,42 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

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	2 326 392	2 174 184
Årsavgifter lokaler	30 000	30 000
Hyror lokaler	87 252	84 432
Hyror parkering	148 432	148 656
Uppvärmningsavgifter	731 256	731 256
Övriga hyresintäkter	22 800	22 700
Kabel-TV avgifter	190 800	190 800
Övriga hyrestillägg	2 604	2 604
Övrig intäkter	9 894	11 962
Brutto	3 549 430	3 396 594
Hyresförluster vakanser lokaler	-30 000	-30 000
Hyresförluster vakanser parkering	-5 808	-5 808
Övriga vakanser hyresförluster	-14 100	-15 800

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga hyresnedsättningar	-24 200	-26 400
Summa nettoomsättning	<u>3 475 322</u>	<u>3 318 586</u>

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

I årsavgiften ingår vatten.

Årsavgiften för värme debiteras utefter boyta.

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	340 709	299 130
Reparationer, löpande underhåll	143 765	269 851
Elavgifter	119 135	111 836
Uppvärmning	859 596	811 330
Vatten och avlopp	169 406	160 897
Renhållning	136 372	133 756
Försäkringar	88 290	80 791
Kabel-TV / Internet	315 949	299 576
Övriga fastighetskostnader	30 201	37 526
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	132 214	125 550
Summa driftskostnader	<u>2 335 637</u>	<u>2 330 243</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Åtgärder radon	44 838	0
OVK-besiktning, rengöring	0	75 950
Komplettering belysning	0	52 500
Summa periodiskt underhåll	<u>44 838</u>	<u>128 450</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	10 329	0
Kommunikation	5 588	4 296
Porto	150	0
Revision	29 250	29 250
Föreningsmöten	4 267	2 613
Ekonomisk och administrativ förvaltning	113 930	110 180
Övriga förvaltningskostnader	18 711	25 788
Konsultarvoden	65 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	247 975	172 877

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	80 000	60 000
Arvode övrigt, valberedningen	9 000	0
Sociala kostnader	20 914	19 368
Summa arvoden, personalkostnader	109 914	79 368

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	54 854	70 161
Övriga ränteintäkter	330	628
Utdelning MBF	118 500	110 600
Återbäring Länsförsäkringar	0	10 391
Summa finansiella intäkter	173 684	191 780

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

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 139 480	18 139 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 139 480	18 139 480
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 796 658	-10 361 973
Årets avskrivningar	-434 685	-434 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 231 343	-10 796 658
Utgående planenligt värde	<u>6 908 137</u>	<u>7 342 822</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	217 100	217 100
Utgående planenligt värde	217 100	217 100
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 125 237</u>	<u>7 559 922</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 224 000	30 237 000
Taxeringsvärde mark	13 081 000	11 775 000
	<u>56 305 000</u>	<u>42 012 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	53 600 000	39 400 000
Lokaler	<u>2 705 000</u>	<u>2 612 000</u>
	56 305 000	42 012 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	25 971	25 670
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>25 971</u>	<u>25 670</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>
Stadshypotek	1,07	2026-09-01	1 010 636
Stadshypotek	2,75	2026-01-30	2 574 860
Stadshypotek	2,75	2026-03-03	1 282 880
Stadshypotek	3,68	2029-06-01	1 140 516
Summa skulder till kreditinstitut			6 008 892
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-169 404
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 728 596
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 110 892
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 161 872

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	14 941 000	14 941 000
Summa ställda säkerheter	14 941 000	14 941 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 432
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 432</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-04

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Jarmo Hihnavara
Ordförande

Mia Wengelin

Kajsa Aminder Pers

Thomas Aiderfors

Jörgen Hansen

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

Enst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JARMO HIHNAVAARA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-05 10:15:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jarmo Miikkael Hihnavaara

Jarmo Hihnavaara

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.183.235

MIA WENGELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-05 18:46:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIA WENGELIN

Mia Wengelin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.152.173

JÖRGEN HANSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-11 07:35:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jörgen Hansen

Jörgen Hansen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.238.13.229

KAJSA AMINDER PERS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-06 19:21:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kajsa Matilda Pers

Kajsa Aminder Pers

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.228.204.165

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-05 11:05:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS AIDERFORS

Thomas Aiderfors

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.247.62.189

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-17 07:32:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.88