

Brf Lekandria
Org nr 769622-8571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12

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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får endast antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-03-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Lars Rönnlöv	Ledamot - Ordförande	2027	
Lars Samuelsson	Ledamot	2027	
Jozef Stern	Ledamot	2026	
Mats Nilsson	Ledamot	2026	Avflyttad
Ove Jakobsson	Ledamot	2026	
Ann-Renée Stark	Suppleant	2027	
Margareta Gustafsson	Suppleant	2026	

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

Föreningen har inte hållit någon extra stämma under året.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-30.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

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

Till valberedning intill nästa ordinarie stämma valdes Åsa Ekendahl (sammankallande) och Maggie Larsson.

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

Föreningsstämman reserverade 64 480 kr (80 % av ett inkomstbasbelopp 76 200 kr) i arvode till styrelsen, exkl. sociala avgifter. Styrelsen beslutar om fördelningen av arvodet.

Stämman beslutade därtill om övriga ekonomiska ersättningar till styrelsen enligt nedan:

Reseersättning för egen bil utgår med 25 kr/mil.

Förlorad arbetsförtjänst utgår med verklig förlust, dock maximalt 2 % av årets inkomstbasbelopp per arbetsdag, motsvarande högst 1 612 kr/dag.

Till revisor utgår skäligt arvode enligt inkommen faktura.

Föreningen äger sedan den 7 juni 2012 fastigheten Lekandria 1 i Västerås Stad. Lagfart erhöles den 9 juli 2013. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i sex våningar med källare och garage under mark med totalt 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 811 m². Föreningen disponerar över 34 parkeringsplatser varav 16 i garage under innergården samt 18 i parkeringshus.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
8 st	17 st	9 st

I fastigheten finns en gemensamhetslokal samt gästlägenhet som medlemmarna kan hyra. Dessutom finns motionsrum, cykelrum och hobbylokal.

Nybyggnadsår 2013, värdeår 2013.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens långsiktiga värde säkras genom ett långsiktigt och inplanerat underhåll som finns dokumenterat i en av styrelsen fastställd underhållsplan som uppdaterades 2025. Förenings aktuella underhållsplan löper t.o.m. år 2075. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Fonderade medel ska finansiera planerat underhåll på fastigheten kompletterat med ackumulerade avskrivna medel enligt särskild avskrivningsplan.

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning (GA:1) avseende gångväg mellan Östermalmsgatan och Kakelgatan tillsammans med Brf Lykttändaren, HSB Brf Östermalm samt Brf Ludvig 20.

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggning (GA:2) avseende infart till garage med tillhörande tekniska anläggningar såsom port inklusive automatik, belysning och kommunikationsyta tillsammans med Brf Lykttändaren och HSB Brf Östermalm.

Föreningens fastighet deltar också i gemensamhetsanläggning (GA:3) avseende garage, innergård, gångtor, grönytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar tillsammans med Brf Lykttändaren.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 24 593 463 kr under kommande 50 år.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen har följande avtal gällande framåt:

Avtal:

Ekonomisk förvaltning
Underhållsplan
Teknisk förvaltning fastigh.sk
Teknisk förvaltning Byggnad
Teknisk förvaltning GA
Brandbesiktning
El (nätavg.), vatten samt fjärrvärme
El (förbrukning)
Elproduktion
Avfallshantering
Restavfall och bioavfall
Lokalvård
Triple Play (Bredband, TV och IP-telefoni)
Garageportar
Hisservice
Låssystem
Varmvattenavläsning
Styrutrustning Undercentral
P-platser Östermalmsgaraget
Entrémattor
El för laddstolpar
Filterbyte
Radonmätning
Stamspolning
Ventilation
Bokningssystem
Hjärtstartare
Energideklaration

Leverantör:

MBF
MBF
Mark Fastighet Mälardalen AB
Mark Fastighet Mälardalen AB
Mark Fastighet Mälardalen AB
Mark Fastighet Mälardalen AB
Mälarenergi
Mälarenergi
Mälarenergi
Vafab Miljö
Vafab Miljö
Coor ILV AB
Telia Sverige AB
Kone AB
Kone AB
Bravida Låscenter i Västerås AB
Brunata
KTC Stockholm
Aimo park
Bergslagens Mattleasing
Waybler
Folkfilter
Eurofins
Swoosh Group AB
Sot & Ventilationstjänst i Västerås AB
Boka Global AB
HLR Konsulten AB
Bravida Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en fortsatt stabil och god ekonomi. Under verksamhetsåret har inflationen stabiliserat sig på en lägre nivå än 2024. Det finns fortfarande händelser i omvärlden som gör att dagsläget kan förändras snabbt och är fortfarande lika oförutsägbart som under de gångna åren.

Marknadsräntorna har under året gått nedåt något ytterligare och bedöms ligga fast på nuvarande nivå under 2026. Under 2025 har ett (1) av våra fyra lån omsatts. Amortering har gjorts enligt plan med 305 772 kr. Vilket motsvarar 2,0 % av låneskulden.

Under året har föreningens avtal omförhandlats och inköp konkurrensutsatt med fokus på lägre kostnader och större funktionellt innehåll. Initiativ har tagits för att minska miljöpåverkan och öka digitalisering och tillgänglighet. Under året har föreningen genomfört ett energioptimeringsprojekt som startades i slutet av 2024. Projektet slutfördes under 2025. Projektets resultat i form av nya eller utbytta delar i undercentralen kommer att återspeglas i underhållsplan.

Projektet resulterade i ett antal åtgärder med syfte att:

- återställa den korrekta funktionaliteten (avgasning, återströmningsskydd, byte av cirkulationspumpen i värmepumpen)
- införa förbättringar, som ledde till mindre slitage av existerande infrastruktur (magnetitfilter)
- komplettering av utrustningen för enklare service (nya avstängningsventiler)
- spara energi där det fanns möjlighet till (byte till mindre cirkulationspump för varmvatten, lägre temperatur för sommaravstängning av vattencirkulationen för radiatorer)

Under första halvan av 2026 kommer en uppföljning göras med syfte att utvärdera eventuella energibesparingar.

Under året har föreningen bytt fyra (4) stycken mätare för varmvattendebitering, och gjort en uppgörelse med leverantören om att det är ett garantiärende.

Solcellsanläggning har under året totalt producerat 24,4 (24,5) MWh. Av detta har föreningen sålt 7,22 (6,99) MWh. För att förhindra skador på solpanelernas ovan- och undersida och andra delar av taket har entreprenör anlitas för att ta bort och minimera bosättning av fåglar på taket.

Föreningen har tillsammans med konsult förnyat och uppdaterat energideklaration enligt det förändrade regler som nu gäller. Trots nya och tuffare regler så behåller vi energiklass B.

I samband med att föreningen går över till att redovisa ekonomin enligt K3 regelverket i stället för K2 har också föreningens underhållsplan uppdaterats. Underhållsplanen som förnyats 2025 är nu anpassad till K3 regelverket inför 2026.

Under året har föreningen tecknat ett långsiktigt avtal för uthyrning av en mastplats på fastighetens tak avsedd för mobilkommunikation.

Under våren har OVK besiktning genomförts utan anmärkning. I samband med det har alla lägenheter och lokaler kontrollerats. Bristfälliga ventilationsdon har bytts ut, vilket föreningen bekostat. I oktober fick alla lägenhetsinnehavare nya filter för att byta i sina lägenheter. Dessa har bekostats av föreningen.

Under våren har stamspolning framgångsrikt genomförts i samtliga stammar och fram till samtliga lägenheter. Filmning av det samma har gjorts, så att framtida underhåll kan planeras.

Fastigheten har två hissar av fabrikat Kone. Dessa hissar har besiktats utan anmärkning. I respektive hisschakten har fläktarna bytts ut. Anledningen var att det ena fläkten hade gått sönder och den andra hade ett missljud. I samband med att mobiloperatören stänger sina nät för äldre teknik, har nödtelefonerna uppgraderats och ny teknik installerats. Under november fick en av hissarna ett allvarligt driftstopp med allvarlig påverkan på tillgänglighet. Detta innebär att föreningen tidigare hade byte av en frekvensomriktare.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför 2026.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 370 776	2 415 784	2 249 153	2 168 227
Resultat efter finansiella poster	kr	-385 598	114 190	241 792	120 998
Soliditet	%	80	80	78	77
Likviditet	%	160	151	234	344
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	672	672	622	610
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	717	716	666	
Skuldsättning per kvm	kr	4 576	4 668	5 172	5 714
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 426	5 535	6 133	6 775
Energikostnad per kvm	kr	81	99	114	92
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,1	8,2	9,9	11,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,6	7,7	9,2	
Sparande per kvm	kr	228	263	301	278
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,99	83,34	81,84	

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 ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

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.

Årets förlust beror på avskrivningar.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2075.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

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	39 500 000	24 165 000	3 022 528	-1 953 016	114 190
Reservering till yttre fond			506 000	-506 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				114 190	-114 190
Årets resultat					<u>-358 598</u>
Belopp vid årets utgång	39 500 000	24 165 000	3 528 528	-2 344 826	-358 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 344 826
Årets resultat	-385 598
	<u>-2 730 424</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll (sparandebehov enligt underhållsplan)	491 900
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-382 019
I ny räkning balanseras	-2 840 305
	<u>-2 730 424</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-385 598
Dispositioner	-109 881
	<u>-495 479</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 638 409
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 370 776	2 415 784
Summa rörelseintäkter		2 370 776	2 415 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-841 239	-831 697
Periodiskt underhåll	5	-382 019	0
Övriga externa kostnader	6	-273 115	-316 006
Arvoden och personalkostnader	7	-72 197	-51 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 668	-762 668
Summa rörelsekostnader		-2 331 238	-1 961 534
Rörelseresultat		39 538	454 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 119	29 060
Räntekostnader		-437 749	-373 701
Summa finansiella poster		-429 630	-344 641
Resultat efter finansiella poster		-390 092	109 609
Skatter			
Övriga skatter - skattereduktion för förnybar elproduktion		4 494	4 580
Årets resultat		-385 598	114 190
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-385 598	114 190
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-491 900	-506 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-877 498	-391 810

Brf Lekandria 769622-8571			9(18)
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	78 916 361	79 679 029
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>78 916 361</u>	<u>79 679 029</u>
Summa anläggningstillgångar		78 916 361	79 679 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		62 116	40 690
Övriga fordringar	10	32 329	32 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 482	108 117
Klientmedel i SHB		1 117 937	1 068 239
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 322 864</u>	<u>1 249 999</u>
Summa omsättningstillgångar		1 322 864	1 249 999
Summa tillgångar		80 239 225	80 929 028

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 665 000	63 665 000
Fond för yttre underhåll		3 528 528	3 022 528
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>67 193 528</u>	<u>66 687 528</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 344 826	-1 953 016
Årets resultat		-385 598	114 190
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 730 424</u>	<u>-1 838 826</u>
Summa eget kapital		64 463 104	64 848 702
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 689 008	3 547 241
Summa långfristiga skulder		5 689 008	3 547 241
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	9 563 785	12 011 324
Leverantörsskulder		87 257	126 304
Skatteskulder		-4 058	-6 154
Övriga skulder	13	53 706	43 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 423	358 412
Summa kortfristiga skulder		10 087 113	12 533 085
Summa eget kapital och skulder		80 239 225	80 929 028

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	39 538	454 250
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	762 668	762 668

Erhållen ränta	8 119	29 060
Erlagd ränta	-437 750	-373 700
Betald inkomstskatt/skattereduktion	4 494	4 580

	377 069	876 858
Ökning/minskning kundfordringar	-21 426	25 448
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 741	-6 199
Ökning/minskning leverantörsskulder	-39 047	-7 687
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	40 614	-78 399

Kassaflöde från den löpande verksamheten	355 469	810 021
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-305 772	-1 680 772
---------------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-305 771	-1 680 772
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	49 698	-870 751
Likvida medel vid årets början	1 068 239	1 938 991

Likvida medel vid årets slut	1 117 937	1 068 239
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

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	100 år	(t.o.m. 2112)
Solceller	20 år	(t.o.m. 2038)
Laddplatser garage	10 år	(t.o.m. 2030)

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

El av Sol Sverige AB, som varit föreningens leverantör gällande installation av solceller har gått i konkurs och föreningen utreder nu ett garantiåtagande. (Föreningen har idag ingen brist i leveransen.)

För övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 888 044	1 888 044
Hyror gemensamhetslokal	13 100	19 800
Hyror garage	282 641	289 892
Vattenavgifter	32 561	35 018
Elavgifter	6 158	7 403
Avgift Kabel-TV/bredband	88 128	88 128
Övriga intäkter	63 696	87 499
Brutto	2 374 328	2 415 784
Hyresförluster vakanser parkering	-3 552	0
Summa nettoomsättning	2 370 776	2 415 784

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni debiteras per lägenhet.

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

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	97 609	120 895
Reparationer, löpande underhåll	151 887	125 121
Elavgifter	66 988	140 937
Uppvärmning	148 412	137 620
Vatten och avlopp	55 894	52 748
Renhållning	44 742	43 326
Försäkringar	47 419	44 146
Avgift till gemensamhetsanläggning	76 403	41 602
Kabel-TV / Internet	96 100	95 684
Övriga fastighetskostnader	44 305	20 149
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	11 480	9 470
Summa driftskostnader	841 239	831 698

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
OVK besiktning och åtgärder	48 938	0
Stamspolning	47 550	0
Byte cirkulationspump	12 375	0
Byte takfläktar	15 625	0
Byte VVC-pump	33 625	0
Installation magnetfilter	68 375	0
Installation avstängningsventiler	18 375	0
Byte linjeskapare 4G hiss	29 900	0
Energideklaration	19 593	0
Byte drivmodul hiss	87 663	0
Summa periodiskt underhåll	382 019	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hyra för p-platser	72 877	71 701
Övriga hyreskostnader	0	298
Förbrukningsinventarier	2 849	42 960
Kontorsmaterial	9 077	2 301
Kommunikation	7 109	6 701
Revision	30 400	27 300
Föreningsmöten	11 749	14 877
Ekonomisk och administrativ förvaltning	72 370	69 990
Övriga förvaltningskostnader	25 036	10 525
Konsultarvoden	18 210	46 250
Övriga externa tjänster	18 167	17 833
Medlems- och föreningsavgifter	5 270	5 270
Summa övriga externa kostnader	273 114	316 006

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	64 480	45 720
Sociala kostnader	7 717	5 443
Summa arvoden, personalkostnader	72 197	51 163

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	7 792	28 776
Övriga ränteintäkter	327	284
Summa finansiella intäkter	<u>8 119</u>	<u>29 060</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	72 886 013	72 886 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 886 013	72 886 013
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 260 484	-7 497 816
Årets avskrivningar	-762 668	-762 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 023 152	-8 260 484
Utgående planenligt värde	<u>63 862 861</u>	<u>64 625 529</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 053 500	15 053 500
Utgående planenligt värde	15 053 500	15 053 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>78 916 361</u>	<u>79 679 029</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 148 000	61 947 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	17 400 000
	<u>86 948 000</u>	<u>79 347 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	85 800 000	78 400 000
Lokaler	1 148 000	947 000
	<u>86 948 000</u>	<u>79 347 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	15 910	15 644
Kommande fakturering GA	4 000	4 327
Övriga fordringar (Varmvattendebitering)	12 418	12 982
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>32 328</u>	<u>32 953</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	4,330	2026-07-13	3 793 013
Swedbank	2,680	2027-05-24	5 834 780
Swedbank	2,481	2025-12-27	2 800 000
Swedbank	2,481	2025-12-27	2 825 000
Summa skulder till kreditinstitut			15 252 793
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-305 772
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 258 013
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 689 008
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			13 723 933

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	24 885 000	24 885 000
Summa ställda säkerheter	<u>24 885 000</u>	<u>24 885 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	15 530	4 767
Övriga kortfristiga skulder	37 000	37 000
Skulder till MBF	1 176	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>53 706</u>	<u>43 199</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-25.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Lars Rönnlöv
Ordförande

Lars Samuelsson
Ledamot

Jozef Stern
Ledamot

Mats Nilsson
Ledamot

Ove Jakobsson
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

LARS RÖNNLÖV Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 12:58:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Carl Wilhelm Rönnlöv

Lars Rönnlöv

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.152.39

LARS SAMUELSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-27 05:53:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS SAMUELSSON

Lars Samuelsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.218.230.93

JOZEF STERN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 19:12:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jozef Stern

Jozef Stern

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.226.13.194

MATS NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 14:54:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mats Kenneth Nilsson

Mats Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.55.194

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVEN OVE INGE JAKOBSSON

Ove Jakobsson

2026-02-25 15:21:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 98.98.190.66

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

2026-02-27 08:04:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.106