

Brf Grosshandlaren 3
Org nr 769632-4404

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

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 stämma 2024-10-24 samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Jesper Nillson	Ordförande	2026
Bert-Ola Persson	Ledamot	2025
Vanja Hedberg	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-28.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

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

Föreningsstämman reserverade 999 kronor per ledamot i arvode till styrelsen (2997 kr).

Föreningen äger sedan 14 december 2016 fastigheten Grosshandlaren 3, Västerås Kommun. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus i två plan, vindplan och källare. Fastigheten rymmer åtta bostadslägenheter och är uppförd 1984. Värdeår 1984.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har åtta p-platser.

Total boyta 580 m².

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till och med år 2074, underhållsbehov enligt underhållsplan uppgår enligt nuvärde till 11 623 tkr. Föreningen redovisar enligt K3-regelverket, därmed är avsättning till fond för yttre underhåll lägre än faktiskt underhållsbehov enligt underhållsplan då del av underhållsåtgärderna ej kommer att belasta fonden utan istället tas upp för avskrivning.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 6 % från och med 2024-07-01 samt en höjning av parkeringshyrorna från 300 kr till 400 kr per månad från och med 2024-07-01.

Under året har föreningen tagit emot att nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet, gällande för åren 2025-2027, se not 9.

Föreningen har under året tillsammans med MBF upprättat en ny 50-årig underhållsplan för föreningens fastighet.

Per 2024-12-01 har ett av föreningens lån villkorsändrats vilket därmed inneburit ökade räntekostnader för föreningen. Lånet löper idag med rörlig ränta om 90 dagar, se not 11.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en ökning av årsavgifterna med 4,6 % från och med 2025-07-01.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	654 069	614 034	497 406	481 880
Resultat efter finansiella poster	kr	-21 331	-58 762	-42 054	-38 019
Soliditet	%	58	58	58	58
Likviditet	%	476	344	413	328
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 054	994	807	791
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 054	994		
Skuldsättning per kvm	kr	9 162	9 222	9 258	9 306
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 162	9 222	9 258	9 306
Energikostnad per kvm	kr	267	263	294	279
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,7	9,3	11,5	11,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,7	9,3		
Sparande per kvm	kr	250	294	245	202
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,44	93,90		

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. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. För att ta hänsyn till framtida åtaganden höjdes årsavgifterna 6 % från och med 2024-07-01 samt 4,6 % från och med 2025-07-01. 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>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	7 900 000	0	239 282	-623 133	-58 762
Reservering till yttre fond			58 000	-58 000	
Anspråktagande av yttre fond			-63 088	63 088	
Balansering av föregående års resultat				-58 762	58 762
Årets resultat					<u>-21 331</u>
Belopp vid årets utgång	7 900 000	0	234 194	-676 807	-21 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-676 807
Årets resultat	-21 331
	<u>-698 138</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	97 416
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-795 554
	<u>-698 138</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-21 331
Dispositioner	-97 416
	<u>-118 747</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	331 610
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	654 069	614 034
Summa rörelseintäkter		654 069	614 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-249 167	-275 163
Periodiskt underhåll	5	0	-63 088
Övriga externa kostnader	6	-82 425	-68 540
Arvoden och personalkostnader	7	-4 880	-2 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 091	-166 091
Summa rörelsekostnader		-502 563	-575 879
Rörelseresultat		151 506	38 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 155	12 641
Räntekostnader		-178 992	-109 558
Summa finansiella poster		-172 837	-96 917
Resultat efter finansiella poster		-21 331	-58 762
Årets resultat		-21 331	-58 762
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-21 331	-58 762
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	63 088
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-97 416	-58 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-118 747	-53 674

Brf Grosshandlaren 3			6(15)
769632-4404			
Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 218 740	12 384 831
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 218 740	12 384 831
Summa anläggningstillgångar		12 218 740	12 384 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 521	5 521
Övriga fordringar	10	54	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 073	27 590
Klientmedel i SHB		612 468	511 981
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		637 116	545 142
Summa omsättningstillgångar		637 116	545 142
Summa tillgångar		12 855 856	12 929 973

Brf Grosshandlaren 3			7(15)
769632-4404			
Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 900 000	7 900 000
Fond för yttre underhåll		234 194	239 282
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 134 194	8 139 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-676 807	-623 133
Årets resultat		-21 331	-58 762
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-698 138	-681 895
Summa eget kapital		7 436 056	7 457 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	2 775 000
Summa långfristiga skulder		0	2 775 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 313 984	2 573 798
Leverantörsskulder		12 139	5 312
Skatteskulder		1 549	797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		92 128	117 679
Summa kortfristiga skulder		5 419 800	2 697 586
Summa eget kapital och skulder		12 855 856	12 929 973

Kassaflödesanalys

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 151 506 38 154
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Avskrivningar 166 091 166 091

Erhållen ränta 6 155 9 018
Erhållna utdelningar 0 3 623
Erlagd ränta -178 992 -109 558

144 760 107 328
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 8 513 -13 115
Ökning/minskning leverantörsskulder 6 827 -4 464
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -24 799 57 878

Kassaflöde från den löpande verksamheten 135 301 147 627

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -34 814 -20 814

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -34 814 -20 814

Årets kassaflöde 100 487 126 813
Likvida medel vid årets början 511 981 385 168

Likvida medel vid årets slut 612 468 511 981

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, utrangeras 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 1,82 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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 mellan räkenskapsårets utgång och upprättandet av årsredovisningen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-07-01 <u>-2025-06-30</u>	2023-07-01 <u>-2024-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	611 160	576 576
Hyror parkering	38 400	28 800
Övriga intäkter	4 509	8 658
Brutto	654 069	614 034
Summa nettoomsättning	<u>654 069</u>	<u>614 034</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv för föreningens medlemmar.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Fastighetsskötsel	22 617	21 675
Reparationer, löpande underhåll	2 703	32 193
Elavgifter	29 814	33 341
Uppvärmning	93 161	89 152
Vatten och avlopp	31 632	30 288
Renhållning	15 603	19 398
Försäkringar	31 061	27 697
Kabel-TV / Internet	8 784	8 380
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 792	13 040
Summa driftskostnader	<u>249 167</u>	<u>275 164</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
OVK besiktning och åtgärder	0	22 500
Stamspolning	0	16 250
Trädfällning	0	14 750
Färg till fasad	0	9 588
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>63 088</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Övriga hyreskostnader	2 655	3 000
Förbrukningsinventarier	0	1 000
Indrivning	775	4 851
Revision	18 850	18 125
Föreningsmöten	919	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 860	29 743
Övriga förvaltningskostnader	866	11 821
Konsultarvoden	27 500	0
Summa övriga externa kostnader	<u>82 425</u>	<u>68 540</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Arvode styrelse	2 997	2 997
Sociala kostnader	1 883	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>4 880</u>	<u>2 997</u>

Sociala kostnader avser beräknade arbetsgivaravgifter om 31,42% avseende upplupet arvode för åren 2023-2024 samt 2024-2025.

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 146	8 919
Övriga ränteintäkter	9	99
Återbäring Länsförsäkringar	0	3 623
Summa finansiella intäkter	<u>6 155</u>	<u>12 641</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 111 650	9 111 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 111 650	9 111 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 088 158	-922 067
Årets avskrivningar	-166 091	-166 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 254 249	-1 088 158
Utgående planenligt värde	<u>7 857 401</u>	<u>8 023 492</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 361 339	4 361 339
Utgående planenligt värde	4 361 339	4 361 339
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>12 218 740</u>	<u>12 384 831</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	3 190 000	2 755 000
	<u>9 990 000</u>	<u>8 955 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>9 990 000</u>	<u>8 955 000</u>
	9 990 000	8 955 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	54	50
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>54</u>	<u>50</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	3,05	*2025-09-02	2 538 984
Stadshypotek	4,30	2025-11-30	2 775 000

*Lån som löper med rörlig ränta om 90-dagar

Summa skulder till kreditinstitut	5 313 984
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-28 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-5 285 984
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	5 173 984

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 550 000	5 550 000
Summa ställda säkerheter	5 550 000	5 550 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-08-29.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Jesper Nilsson
Ordförande

Bert-Ola Persson

Vanja Hedberg

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

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JESPER NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-10 04:13:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER NILSSON

Jesper Nilsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.185.38.34

VANJA HEDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-12 06:39:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Vanja Ulrika Eleonora Hedberg

Vanja Hedberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.73.46

BERT-OLA PERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-18 10:25:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bert-Ola Persson

Bert-Ola Persson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.169.147

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-18 11:40:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.97