

**BRF Rönnberga nr 4**  
**Org nr 778000-1462**

## **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 2025-03-17 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

|                 |             | Vald till stämman |
|-----------------|-------------|-------------------|
| Kajsa Ståhl     | Ordförande  | 2026              |
| Jan Strid       | Sekreterare | 2026              |
| Simon Sörhammar | Ledamot     | 2026              |
| Pontus Wedén    | Ledamot     | 2027              |
| Rebecca Dupé    | Suppleant   | 2026              |
| Sami Turan      | Suppleant   | 2026              |

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-04.  
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 styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 58 800 kr i arvode till styrelsen.  
Besluts att övriga ekonomiska ersättningar ska utgå med 250 kr per timme.

Föreningen innehar fastigheten nr 3 i kvarteret Biskopstorpet. Bostadshuset innehåller 39 lägenheter och 2 hobbylokaler fördelade enligt följande:

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

Nybyggnadsår och värdeår är 1962.

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. En hobbylokal på 8,8 m<sup>2</sup> nyttjas som gästrum och en lokal på 20,0 m<sup>2</sup> som föreningslokal.  
Total yta är 2 706,7 m<sup>2</sup>, varav boyta är 2 677,7 m<sup>2</sup> och lokalyta är 29,0 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram till och med år 2072. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 44 976 000 kr under de kommande 48 åren.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i if Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott och ansvarighet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.  
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har tecknat avtal med HJT Service AB från 1 maj 2025 om fastighetsskötsel och lokalvård.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Beslut om takreovering våren 2026 är taget. Taket kommer finansieras av medel som finns på fondkontot i Handelsbanken.

Beslut om avgiftshöjning på 9 % från 1 januari 2026 är taget.

Föreningen har bytt fastighetsskötare från Warpmans (som gick i konkurs) till HJT.

.

#### **Flerårsöversikt**

|                                                                         |    | <u>2025</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 1 938 324   | 1 857 148   | 1 808 274   | 1 754 768   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | 82 605      | 4 459       | 80 913      | 228 836     |
| Soliditet                                                               | %  | 29          | 28          | 28          | 27          |
| Likviditet                                                              | %  | 390         | 355         | 660         | 644         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 632         | 608         | 590         | 573         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 695         | 671         | 653         |             |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 2 061       | 2 117       | 2 173       | 2 229       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 2 084       | 2 140       | 2 197       | 2 253       |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 212         | 198         | 183         | 179         |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 3,3         | 3,5         | 3,7         | 3,9         |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 3,0         | 3,2         | 3,4         | 3,9         |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 191         | 152         | 176         | 190         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 96,07       | 96,76       | 96,11       |             |

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-<br/>avgift</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 155 410         | 175 690                       | 1 351 109                           | 700 230                        | 4 459                     |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               | 180 000                             | -180 000                       |                           |
| Anspråkstagande av yttre fond          |                 |                               | -59 406                             | 59 406                         |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                                     | 4 459                          | -4 459                    |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                     |                                | 82 605                    |
| Belopp vid årets utgång                | 155 410         | 175 690                       | 1 471 703                           | 584 095                        | 82 605                    |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 584 095        |
| Årets resultat      | 82 605         |
|                     | <u>666 700</u> |

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| Styrelsen föreslår följande disposition:    |                |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | 267 000        |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll | -85 950        |
| I ny räkning balanseras                     | 485 650        |
|                                             | <u>666 700</u> |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Resultat enligt resultaträkning    | 82 605         |
| Dispositioner                      | -181 050       |
| Årets resultat efter dispositioner | <u>-98 445</u> |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 1 652 753 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

| <b>Resultaträkning</b>                                                       | <b>Not</b> | <b>2025-01-01<br/>-2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                              | 1, 2       |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                       |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                              | 3          | 1 938 324                         | 1 857 148                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                 |            | <b>1 938 324</b>                  | <b>1 857 148</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                              | 4          | -1 131 763                        | -1 147 236                        |
| Periodiskt underhåll                                                         | 5          | -85 950                           | -59 406                           |
| Övriga externa kostnader                                                     | 6          | -128 823                          | -166 378                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                | 7          | -88 383                           | -82 891                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |            | -347 644                          | -347 644                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                |            | <b>-1 782 563</b>                 | <b>-1 803 555</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | <b>155 761</b>                    | <b>53 593</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    | 8          | 67 997                            | 94 551                            |
| Räntekostnader                                                               |            | -141 153                          | -143 685                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                              |            | <b>-73 156</b>                    | <b>-49 134</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>82 605</b>                     | <b>4 459</b>                      |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <b>82 605</b>                     | <b>4 459</b>                      |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                      |            | 82 605                            | 4 459                             |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                 |            | 85 950                            | 59 406                            |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                           |            | -267 000                          | -180 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>           |            | <b>-98 445</b>                    | <b>-116 135</b>                   |

| Balansräkning                                  | Not | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              | 1   |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 9   | 6 240 410        | 6 588 054        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | 6 240 410        | 6 588 054        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Andelar i MBF                                  |     | 4 000            | 4 000            |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | 4 000            | 4 000            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>6 244 410</b> | <b>6 592 054</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                  |                  |
| Övriga fordringar                              | 10  | 3 945            | 3 849            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 64 106           | 77 001           |
| Klientmedel i SHB                              |     | 1 354 966        | 1 032 740        |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | 1 423 017        | 1 113 590        |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                |     | 800 000          | 800 000          |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |     | 800 000          | 800 000          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 223 017</b> | <b>1 913 590</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>8 467 427</b> | <b>8 505 644</b> |

| Balansräkning                                | Not    | 2025-12-31           | 2024-12-31           |
|----------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                      |                      |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                      |                      |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                      |                      |
| Insatser                                     |        | 155 410              | 155 410              |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 175 690              | 175 690              |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 471 703            | 1 351 108            |
|                                              |        | <hr/>                | <hr/>                |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 1 802 803            | 1 682 208            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                      |                      |
| Balanserat resultat                          |        | 584 094              | 700 230              |
| Årets resultat                               |        | 82 605               | 4 459                |
|                                              |        | <hr/>                | <hr/>                |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | 666 699              | 704 689              |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>2 469 502</b>     | <b>2 386 897</b>     |
| <br>                                         |        |                      |                      |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                      |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12 | 1 349 040            | 2 006 221            |
|                                              |        | <hr/>                | <hr/>                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 349 040</b>     | <b>2 006 221</b>     |
| <br>                                         |        |                      |                      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                      |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11     | 4 230 964            | 3 725 280            |
| Leverantörsskulder                           |        | 91 083               | 116 896              |
| Skatteskulder                                |        | 5 435                | 6 405                |
| Övriga skulder                               | 13     | 35 644               | 0                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 285 759              | 263 945              |
|                                              |        | <hr/>                | <hr/>                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 648 885</b>     | <b>4 112 526</b>     |
| <br><b>Summa eget kapital och skulder</b>    |        | <br><b>8 467 427</b> | <br><b>8 505 644</b> |

## Kassaflödesanalys

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                          |         |         |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                  | 155 761 | 53 592  |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u> |         |         |
| Avskrivningar                                            | 347 644 | 347 644 |

|                      |          |          |
|----------------------|----------|----------|
| Erhållen ränta       | 7 997    | 38 551   |
| Erhållna utdelningar | 60 000   | 56 000   |
| Erlagd ränta         | -141 152 | -143 685 |

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                     | <b>430 250</b> | <b>352 102</b> |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | 12 799         | -4 787         |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 | -25 813        | 4 162          |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 56 488         | -4 364         |

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>473 724</b> | <b>347 113</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|

|                                                  |          |            |
|--------------------------------------------------|----------|------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0        | -1 846 019 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                  | <b>-</b> | <b>-</b>   |

|                                                 |          |                   |
|-------------------------------------------------|----------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>0</b> | <b>-1 846 019</b> |
|-------------------------------------------------|----------|-------------------|

|                                  |          |          |
|----------------------------------|----------|----------|
| <b>Finansieringsverksamheten</b> |          |          |
| Amortering av skuld              | -151 497 | -151 496 |

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-151 497</b> | <b>-151 496</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

|                                       |                  |                   |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b>               | <b>322 227</b>   | <b>-1 650 402</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>1 032 740</b> | <b>2 683 141</b>  |

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>1 354 967</b> | <b>1 032 739</b> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|

## 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. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,45 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

##### **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<br><u>-2025-12-31</u> | 2024-01-01<br><u>-2024-12-31</u> |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 691 952                        | 1 626 888                        |
| Hyror lokaler        | 5 712                            | 5 712                            |
| Hyror parkering      | 68 340                           | 64 620                           |
| Uppvärmningsavgifter | 170 124                          | 170 124                          |
| Övriga hyresintäkter | 2 365                            | 1 980                            |
| Övriga intäkter      | 17 701                           | 13 074                           |
|                      | <hr/>                            | <hr/>                            |
| Brutto               | 1 956 194                        | 1 882 398                        |

|                                  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesförluster vakanser bostäder | 0                         | -9 800                    |
| Hysesförluster vakanser lokaler  | -5 660                    | -5 220                    |
| Övriga vakanser hyresförluster   | -12 210                   | -10 230                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>     | <b>1 938 324</b>          | <b>1 857 148</b>          |

I årsavgiften ingår vatte, kabel-tv och bredband, .

Årsavgiften för värme debiteras utefter bränsleyta.

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

#### Not 4 Driftskostnader

|                                  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 148 620                   | 134 380                   |
| Reparationer, löpande underhåll  | 70 413                    | 129 126                   |
| Elavgifter                       | 47 339                    | 47 148                    |
| Uppvärmning                      | 440 132                   | 408 862                   |
| Vatten och avlopp                | 87 060                    | 78 948                    |
| Renhållning                      | 51 945                    | 50 944                    |
| Försäkringar                     | 78 449                    | 72 898                    |
| Kabel-TV / Internet              | 109 516                   | 148 868                   |
| Övriga fastighetskostnader       | 30 364                    | 14 082                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 67 926                    | 61 980                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b>1 131 764</b>          | <b>1 147 236</b>          |

#### Not 5 Periodiskt underhåll

|                                   | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| OVK-besiktning                    | 27 750                    | 0                         |
| Tvättmaskin                       | 58 200                    | 0                         |
| Tvättutrustning                   | 0                         | 59 406                    |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b>85 950</b>             | <b>59 406</b>             |

**Not 6      Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2025-01-01</u><br><u>-2025-12-31</u> | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 2 097                                   | 0                                       |
| Kontorsmaterial                         | 649                                     | 1 748                                   |
| Revision                                | 30 250                                  | 23 400                                  |
| Föreningsmöten                          | 4 032                                   | 3 584                                   |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 66 805                                  | 64 605                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 24 391                                  | 22 473                                  |
| Konsultarvoden                          | 0                                       | 49 968                                  |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 600                                     | 600                                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>128 824</b>                          | <b>166 378</b>                          |

**Not 7      Arvoden och personalkostnader**

|                                               | <u>2025-01-01</u><br><u>-2025-12-31</u> | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                               | 58 800                                  | 45 000                                  |
| Arvode övrigt, arbete med fastighetsunderhåll | 14 625                                  | 29 250                                  |
| Sociala kostnader                             | 14 793                                  | 8 641                                   |
| Kostnadsersättning                            | 165                                     | 0                                       |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b>       | <b>88 383</b>                           | <b>82 891</b>                           |

**Not 8      Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2025-01-01</u><br><u>-2025-12-31</u> | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 7 837                                   | 38 515                                  |
| Övriga ränteintäkter              | 160                                     | 36                                      |
| Utdelning MBF                     | 60 000                                  | 56 000                                  |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>67 997</b>                           | <b>94 551</b>                           |

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 9 Byggnader och mark

|                                                     | <u>2025-12-31</u>       | <u>2024-12-31</u>       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Byggnader                                           |                         |                         |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 13 544 784              | 11 698 765              |
| Inköp/Aktiveringar                                  | 0                       | 1 846 019               |
|                                                     | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 13 544 784              | 13 544 784              |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -7 068 929              | -6 721 285              |
| Årets avskrivningar                                 | -347 644                | -347 644                |
|                                                     | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -7 416 573              | -7 068 929              |
| Utgående planenligt värde                           | <u>6 128 210</u>        | <u>6 475 854</u>        |
| Mark                                                |                         |                         |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 112 200                 | 112 200                 |
| Utgående planenligt värde                           | 112 200                 | 112 200                 |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>6 240 410</u></b> | <b><u>6 588 054</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                         |                         |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 21 820 000              | 15 233 000              |
| Taxeringsvärde mark                                 | 6 049 000               | 5 245 000               |
|                                                     | <hr/>                   | <hr/>                   |
|                                                     | 27 869 000              | 20 478 000              |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                         |                         |
| Bostäder                                            | 27 800 000              | 20 400 000              |
| Lokaler                                             | 69 000                  | 78 000                  |
|                                                     | <hr/>                   | <hr/>                   |
|                                                     | 27 869 000              | 20 478 000              |

## Not 10 Övriga fordringar

|                                             | <u>2025-12-31</u>   | <u>2024-12-31</u>   |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Skattekontot                                | 3 945               | 3 849               |
|                                             | <hr/>               | <hr/>               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>3 945</u></b> | <b><u>3 849</u></b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är<br/>bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp<br/>vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Stadshypotek                                                                                            | 1,15           | 2026-06-01                         | 620 220                                |
| Stadshypotek                                                                                            | 3,23           | 2027-06-01                         | 1 386 000                              |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,75           | 2026-03-02                         | 1 448 584                              |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,48           | 2026-06-30                         | 2 125 200                              |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                    | 5 580 004                              |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                    | -151 496                               |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                    | -4 079 468                             |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                    | 1 349 040                              |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                    | 4 822 524                              |

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                   | <u>2025-12-31</u> | <u>2024-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 9 511 000         | 9 511 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>9 511 000</b>  | <b>9 511 000</b>  |

**Not 13      Övriga skulder**

|                                          | <u>2025-12-31</u>    | <u>2024-12-31</u> |
|------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Personalens källskatt                    | 17 640               | 0                 |
| Sociala avgifter                         | 13 300               | 0                 |
| Skulder till MBF                         | 4 704                | 0                 |
|                                          | <hr/>                | <hr/>             |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>35 644</u></b> | <b><u>0</u></b>   |

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-10

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Kajsa Ståhl  
Ordförande

Jan Strid

Simon Sörhammar

Pontus Wedén

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**KAJSA STÅHL** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-02-10 17:48:07 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KAJSA SOFIA STÅHL

Kajsa Ståhl

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 92.34.105.191

**JAN STRID** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-02-11 09:47:28 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN STRID

Jan Strid

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 92.34.105.86

**PONTUS WEDÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-02-10 17:01:35 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Pontus Wedén

Pontus Wedén

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 92.34.105.156

**SIMON SÖRHAMMAR** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2026-02-10 17:23:50 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIMON SÖRHAMMAR

Simon Sörhammar

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 92.34.100.93

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-02-17 07:13:40 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.88