

BRF Lindhagen i Västerås
Org nr 778000-3245

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 2025-03-31 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Mathias Andersson	Ordförande	2027
Laila Ågren	Ordförande	2026, Avgått
Mikael Skärfstad	Ledamot	2026
Marianne Stål	Ledamot	2027
Peter Gustafsson	Suppleant	2026

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

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2023-07-17.
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 90 300 kr i fast styrelsearvode samt kr 500 per möte och deltagare till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Hanen 2 och Skjutvallen 2, Västerås Kommun, som byggdes åren 1948-1950. Rot-renovering skedde åren 1992-1993, då bland annat vissa hus försågs med hiss. På fastigheterna finns 5 bostadshus med totalt 15 trapphus. Adressen är Skyttegatan 1-4 samt 6. Föreningens 98 bostäder fördelas enligt följande:

8 st	1 rum och kök	40,5 m ²
65 st	2 rum och kök	57,0-60,5 m ²
24 st	3 rum och kök	74,0-76,0 m ²
1 st	4 rum och kök	97,5 m ²

Den totala ytan är 6 731 m², varav boytan är 6 082,5 m² och ytan för lokaler är 648,5 m².

För uthyrning förfogar också föreningen över följande:

23 st lokaler, 79 st p-platser med el, 25 st kallgarage och 22 st varmgarage.

Under räkenskapsåret har 9 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2030 med ett totalt underhållsbehov om 13 500 000 kr.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Styrelsen har avtal med HJT Service AB om fastighetsskötsel.
Lokalvården utförs Bestell Miljövård AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen kommer att byta porttelefoner.

Föreningens årsavgifter höjs med 1,5 % från den 1 januari 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	5 910 858	5 822 480	5 674 567	5 370 850
Resultat efter finansiella poster	kr	727 081	589 237	569 298	419 115
Soliditet	%	21	19	18	16
Likviditet	%	415	347	273	227
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	867	850	832	786
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	867	850	832	
Skuldsättning per kvm	kr	4 742	4 825	4 942	4 991
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 654	5 753	5 901	5 951
Energikostnad per kvm	kr	199	188	176	179
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,5	6,8	7,1	7,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,5	6,8	7,1	
Sparande per kvm	kr	237	248	223	242
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,20	88,78	87,68	

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>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	129 310	2 985 928	4 717 657	589 237
Reservering till yttre fond		1 314 000	-1 314 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-247 706	247 706	
Balansering av föregående års resultat			589 237	-589 237
Årets resultat				<u>727 081</u>
Belopp vid årets utgång	129 310	4 052 222	4 240 600	727 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 240 600
Årets resultat	<u>727 081</u>
	<u>4 967 681</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	486 700
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-53 448
I ny räkning balanseras	<u>4 534 429</u>
	<u>4 967 681</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	727 081
Dispositioner	<u>-433 252</u>
Årets resultat efter dispositioner	293 829

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 485 474
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 910 858	5 822 480
Summa rörelseintäkter		5 910 858	5 822 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 141 151	-3 118 410
Periodiskt underhåll	5	-53 448	-247 706
Övriga externa kostnader	6	-245 148	-233 562
Arvoden och personalkostnader	7	-143 427	-161 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-939 212	-964 696
Summa rörelsekostnader		-4 522 386	-4 726 134
Rörelseresultat		1 388 472	1 096 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	366 082	391 956
Räntekostnader		-1 027 473	-899 065
Summa finansiella poster		-661 391	-507 109
Resultat efter finansiella poster		727 081	589 237
Årets resultat		727 081	589 237
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		727 081	589 237
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		53 448	247 706
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-486 700	-1 314 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		293 829	-477 057

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	37 520 866	38 460 078
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		37 520 866	38 460 078
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		16 400	16 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		16 400	16 400
Summa anläggningstillgångar		37 537 266	38 476 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	10 760
Övriga fordringar	10	2 184	2 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 726	101 150
Klientmedel i SHB		7 024 923	5 975 006
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7 109 833	6 089 079
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 396	1 741
<i>Summa kassa och bank</i>		1 396	1 741
Summa omsättningstillgångar		7 111 229	6 090 820
Summa tillgångar		44 648 495	44 567 298

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

129 310

129 310

Fond för yttre underhåll

4 052 222

2 985 928

Summa bundet eget kapital

4 181 532

3 115 238

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 240 600

4 717 657

Årets resultat

727 081

589 237

Summa fritt eget kapital

4 967 681

5 306 894

Summa eget kapital

9 149 213

8 422 132

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

16 403 672

16 072 456

Summa långfristiga skulder

16 403 672

16 072 456

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

17 984 268

18 918 196

Leverantörsskulder

235 210

222 396

Skatteskulder

20 759

16 616

Övriga skulder

13

98 499

34 790

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

756 874

880 712

Summa kortfristiga skulder

19 095 610

20 072 710

Summa eget kapital och skulder

44 648 495

44 567 298

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 1 388 472 1 096 346

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 939 212 964 696

Erhållen ränta 120 082 143 185

Erhållna utdelningar 246 000 248 771

Erlagd ränta -1 027 473 -899 065

1 666 293 1 553 933

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 29 163 11 450

Ökning/minskning leverantörsskulder 12 814 -163 759

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -55 986 -34 013

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 652 284 1 367 611

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -602 712 -602 712

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -602 712 -602 712

Årets kassaflöde 1 049 572 764 899

Likvida medel vid årets början 5 976 747 5 211 849

Likvida medel vid årets slut 7 026 319 5 976 748

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad slutavskriven år 2044	40 år
Markanläggning, slutavskriven år 2024	20 år
Garage, slutavskriven år 2035	30 år
Ladd-platser, slutavskriven år 2037	15 år

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	5 272 752	5 169 240
Hyror lokaler	231 636	231 636
Hyror parkering	351 808	335 505
Övriga hyresintäkter	36 264	36 230
Övriga intäkter	49 552	73 604
Brutto	5 942 012	5 846 215
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-11 328
Hyresförluster vakanser lokaler	-2 628	-2 492
Hyresförluster vakanser parkering	-14 410	-9 915
Övriga vakanser hyresförluster	-14 116	0
Summa nettoomsättning	5 910 858	5 822 480

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

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

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	673 559	707 490
Reparationer, löpande underhåll	372 190	337 790
Elavgifter	215 627	206 869
Uppvärmning	914 813	873 767
Vatten och avlopp	311 088	279 622
Renhållning	136 328	164 898
Försäkringar	124 994	127 260
Kabel-TV / Internet	155 541	190 838
Övriga fastighetskostnader	29 859	32 046
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	207 152	197 830
Summa driftskostnader	3 141 151	3 118 410

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Återställning av markyta	53 448	0
Målning tvättstuga	0	28 125
Byte av branddörr	0	21 000
OVK samt rensning	0	160 000
Rensning hängrännor	0	38 581
Summa periodiskt underhåll	53 448	247 706

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	1 600	0
Kontorsmaterial	0	1 790
Kommunikation	16 312	14 360
Porto	0	54
Indrivning	134	3 750
Revision	34 450	37 000
Föreningsmöten	964	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	145 590	140 810
Övriga förvaltningskostnader	39 816	35 048
Övriga externa tjänster	5 333	0
Medlems- och föreningsavgifter	950	750
Summa övriga externa kostnader	245 149	233 562

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	117 279	116 950
Arvode övrigt	11 500	12 500
Sociala kostnader	14 648	32 310
Summa arvoden, personalkostnader	<u>143 427</u>	<u>161 760</u>

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	119 947	142 886
Övriga ränteintäkter	135	299
Utdelning MBF	246 000	229 600
Återbäring Länsförsäkringar	0	19 171
Summa finansiella intäkter	<u>366 082</u>	<u>391 956</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 208 150	53 208 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 208 150	53 208 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 048 072	-34 083 376
Årets avskrivningar	-939 212	-964 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 987 284	-35 048 072
Utgående planenligt värde	<u>17 220 866</u>	<u>18 160 078</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 300 000	20 300 000
Utgående planenligt värde	20 300 000	20 300 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>37 520 866</u>	<u>38 460 078</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 244 000	51 346 000
Taxeringsvärde mark	16 576 000	14 863 000
	79 820 000	66 209 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	76 000 000	62 400 000
Lokaler	3 820 000	3 809 000
	79 820 000	66 209 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	2 184	2 163
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 184</u>	<u>2 163</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	2,57	2027-09-01	3 589 224
Stadshypotek	2,92	2028-12-01	3 298 588
Stadshypotek	2,55	2026-03-03	4 458 952
Stadshypotek	1,23	2026-09-30	3 217 500
Stadshypotek	4,09	2027-09-30	2 580 732
Stadshypotek	3,32	2030-03-30	3 872 944
Stadshypotek	2,70	2026-03-03	3 342 500
Stadshypotek	2,86	2029-06-01	3 342 500
Stadshypotek	4,43	2026-09-01	3 342 500
Stadshypotek	1,17	2026-06-01	3 342 500
Summa skulder till kreditinstitut			34 387 940
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-602 712
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-17 381 556
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			16 403 672
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			31 374 380

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	48 761 000	48 761 000
Summa ställda säkerheter	48 761 000	48 761 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	35 181	0
Sociala avgifter	23 492	0
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	33 358	33 358
Skulder till MBF	6 468	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	98 499	34 790

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-20

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Mathias Andersson
Ordförande

Mikael Skärfstad

Marianne Stål

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MATHIAS ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 10:34:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHIAS ANDERSSON

Mathias Andersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.130.53.115

MARIANNE STÅL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-22 07:32:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIANNE STÅL

Marianne Stål

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.204.219.127

MIKAEL SKÄRFSTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-22 07:15:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL SKÄRFSTAD

Mikael Skärfstad

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.64

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-02 06:15:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.100