

Årsredovisning för
Brf Älvkullen 3
769633-8271
Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Älvkullen 3, 769633-8271, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Golfbanan 69 i Västerås kommun. Fastigheten består av två flerbostadshus och omfattar totalt 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten har del i gemensamhetsanläggning Golfbanan Ga:2 som omfattar utfartsväg från området.

Lägenhetsfördelningen:

16 st 3 r o k

6 st 4 r o k

Förvärvet av fastigheterna har skett genom köp av bolaget Kadesjö Fastigheter AB. Entreprenaden slutfördes under 2020 och samtliga medlemmar flyttade in i sina bostäder under juni månad 2020.

Byggnadernas totala yta är enligt taxeringsbeskedet 1 982 kvadratmeter bostadsyta. Värdeår 2020. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Bostadsrätterna via Söderberg & Partners.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Redovisningsvaluta SEK.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Bredband
Kabel-tv

Mark Fastighet Mälardalen AB
Telia och Fibra (Mälarenergi AB)
Telia

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annika Lindblad	Ordförande
Christer Dahlberg	Ledamot
Fredrik Berggren	Ledamot
Levi Stenerklint	Ledamot

Gustaf Englund	Suppleant
Oscar Engström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marita Lyckstedt
Ordinarie Revisor

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning av årsavgiften med 20% fr o m 250101.

Under året har bostadsrättsföreningen fortsatt att etablera en strukturerad och långsiktig förvaltning med fokus på stabil ekonomi och ett välskött boende.

Under året genomfördes en 5-årsbesiktning (slutbesiktning) av fastigheten. Besiktningen visade att fastigheten och tidigare utförda entreprenader håller god kvalitet, vilket skapar trygghet för föreningen och dess medlemmar samt minskar risken för oväntade underhållsbehov.

Föreningens underhållsplan har under året setts över och justerats i enlighet med det nya K3-regelverket (träder i kraft fr o m 260101), vilket innebär en tydligare och mer långsiktig planering av framtida underhållsåtgärder. Detta stärker föreningens ekonomiska framförhållning och bidrar till en hållbar förvaltning över tid.

Styrelsen bedömer sammantaget att föreningen har en stabil grund och goda framtidsutsikter, med fortsatt fokus på tryggt boende, ansvarsfull ekonomi och långsiktigt värdeskapande för medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift i 15 år fr o m värdeåret (2020).

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 22 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35(36).

Under räkenskapsåret har två stycken överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	848	706	694	666
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	100	100	100	
Skuldsättning per kvm bostadsrätts- och totalyta, kr	11 861	11 995	12 129	12 264
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	154	135	
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	112	102	90	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	7	7	9
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	45	38	34
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	367	380	265	123
Räntekänslighet, %	14	17	17	
Sparande per kvm totalyta, kr	124	-7	96	
Nettoomsättning, tkr	1 681	1 400	1 359	1 320
Resultat efter finansiella poster, tkr	-241	-491	-269	76
Soliditet, %	67	67	67	67

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

I årsavgiften för 2023 ingår ventilationsfilter (760kr/lgh)

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likvidöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en procentenhet (1%), dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026.

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 310 000			49 310 000
Fond för yttre underhåll	523 422	316 000	-18 540	225 962
Summa bundet eget kapital	49 833 422			49 535 962
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 216 622	-297 460	-490 655	-428 507
Årets resultat	-241 300	-241 300	490 655	-490 655
Summa fritt eget kapital	-1 457 922			-919 162
Summa eget kapital	48 375 500			48 616 800

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-241 299
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-919 162
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-316 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	18 540
Summa balanserat resultat	-1 457 921
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	27 197
Att i ny räkning överförs	-1 430 724

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 680 036	1 400 033
Övriga rörelseintäkter		744	157
		1 680 780	1 400 190
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-651 333	-581 701
Övriga externa kostnader	3	-92 072	-97 021
Avskrivningar	4	-459 537	-458 477
		-1 202 941	-1 137 199
RÖRELSERESULTAT		477 839	262 991
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 050	-
Räntekostnader		-728 188	-753 646
		-719 138	-753 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-241 299	-490 655
ÅRETS RESULTAT		-241 299	-490 655

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	71 312 476	71 770 953
Inventarier, verktyg och installationer		14 840	-
		71 327 316	71 770 953
Summa anläggningstillgångar		71 327 316	71 770 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	22 600	24 980
		22 600	24 980
Kassa och bank		805 688	852 329
Summa omsättningstillgångar		828 288	877 309
SUMMA TILLGÅNGAR		72 155 604	72 648 262

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		49 310 000	49 310 000
Fond för yttre underhåll	7	523 422	225 962
		49 833 422	49 535 962
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 216 622	-428 507
Årets resultat		-241 299	-490 655
		-1 457 921	-919 162
Summa eget kapital		48 375 501	48 616 800
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 538 666	-
		15 538 666	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 969 133	23 774 199
Leverantörsskulder		67 864	84 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	204 440	172 646
		8 241 437	24 031 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 155 604	72 648 262

Kassaflöde

	2025	2024
Vid årets början	852 329	1 137 709
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 680 780	1 400 190
Finansiella intäkter	9 050	-
Minskning kortfristiga fordringar	2 380	
Ökning av kortfristiga skulder		7 721 052
Ökning av långfristiga skulder	15 538 666	
	17 230 876	9 121 242
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-743 405	-678 722
Finansiella kostnader	-728 188	-753 646
Ökning av kortfristiga fordringar		-5 120
Minskning av långfristiga skulder	-15 790 024	-7 969 134
Förvärv materiella anläggningstillgångar, inventarie kassaskåp	-15 899	
	-17 277 516	-9 406 622
Likvida medel vid årets slut	805 688	852 329
Årets förändring av likvida medel	-46 641	-285 380

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planerliga amorteringarna.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	100 år	100 år
Inventarie, kassaskåp	5 år	

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2025	2024
Årsavgifter	1 680 036	1 400 033
Summa	1 680 036	1 400 033

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	36 580	35 944
Snöröjning / sandning	31 196	11 529
Gård	1 438	
Förbrukningsmaterial	900	299
Summa	70 114	47 772

Reparationer

Fastighetsförbättringar	1 567	
Sophantering/återvinning		2 882
Lås	874	
Värmeanläggning/undercentral	33 123	
Ventilation	1 125	18 446
Vattenskada		6 258
Summa	36 689	27 586

Periodiskt underhåll

Ventilation	27 197	18 540
Summa	27 197	18 540

Taxebundna kostnader	2025	2024
El	13 349	13 940
Värme	220 994	201 719
Vatten	100 188	88 924
Sophämtning/renhållning	61 617	58 856
Summa	396 148	363 439
Övriga driftskostnader		
Försäkring	37 199	39 957
Kabel-tv	20 196	20 521
Bredband	63 790	63 886
Summa	121 185	124 364
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Summa		
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	651 333	581 701

Not 3		
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Kreditupplysning		2 475
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 820	
Juridiska åtgärder		925
Ersättning till revisor	17 450	16 500
Föreningskostnader	646	
Styrelseomkostnader	11 814	
Förvaltningskostnader	41 136	41 159
Förvaltningskostnader, övriga	5 500	5 500
Administration	1 782	3 163
Bankkostnader	3 517	3 150
Korttidsinventarier	1 717	399
Övr. externa tjänster		23 750
Medlems- och föreningsavgifter	4 690	
Summa	92 072	97 021

Not 4		
AVSKRIVNINGAR	2025	2024
Byggnad	458 477	458 477
Inventarier	1 060	
Summa	459 537	458 477

Not 5

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

2025-12-31

73 950 000

2024-12-31

73 950 000

Utgående anskaffningsvärde

73 950 000

73 950 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

-2 179 047

-1 720 570

Årets avskrivningar enligt plan

-458 477

-458 477

Utgående avskrivning enligt plan

-2 637 524

-2 179 047

Planenligt restvärde vid årets slut

71 312 476

71 770 953

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

28 101 000

28 101 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

45 984 000

45 984 000

Taxeringsvärde mark

23 166 000

23 166 000

69 150 000

69 150 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

69 150 000

69 150 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsförsäkring

11 800

13 600

Bredband

4 900

5 000

Kabel-tv

1 700

1 700

Medlemskap Bostadsrätterna

4 200

4 680

22 600

24 980

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2025

2024

Vid årets början

225 962

175 962

Reservering

316 000

50 000

Ianspråktagande enligt stämmobeslut

-18 540

Vid årets slut

523 422

225 962

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Räntesats

Belopp

Belopp

**Villkors-
ändringsdag**

2025-12-31

2025-12-31

2024-12-31

Danske Bank

2,31%

7 835 933

7 924 733

2026-09-30

Danske Bank

2,41%

7 835 933

7 924 733

2027-09-30

Danske Bank

2,81%

7 835 933

7 924 733

2029-10-01

Summa skulder till kreditinstitut

23 507 799

23 774 199

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-7 969 133

-23 774 199

15 538 666

-

Skulden om 5 år är 22 175 799 kr om föreningen amorterar i samma takt som idagsläget.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	1 624	2 155
Extern revisor	16 700	15 500
El	1 500	1 500
Värme	31 000	23 800
Vatten	9 200	8 000
Förutbetalda avgifter och hyror	144 417	121 691
	204 441	172 646

Not 10

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	24 640 000	24 640 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 11

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

För att möta ökade drift- och förvaltningskostnader och samtidigt säkerställa en hållbar ekonomi över tid har det beslutats om en avgiftshöjning om 5% fr o m 260101. Höjningen är en del av föreningens långsiktiga ekonomiska planering och bidrar till god framförhållning inför framtida underhåll.

Underskrifter

Åreredovisningen beslutades 2026-03-17.

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Annika Lindblad
Ordförande

Fredrik Berggren
Ledamot

Levi Sternerklint
Ledamot

Christer Dahlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektronisk signatur.

Marita Lyckstedt
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Älvkullen 3.pdf

(86994 byte)
SHA-512: 5f685aedb43cc744100c761e864b08ddbc078
610b90d8ec3e06194603457fe9589e5e897fcbc76edd5a
63abfc3c5ee10ef4afd1b60e3f04d37a1363011902513

Underskrifter

2026-03-30 12:31:02 (CET)



Anders Fredrik Berggren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 13:17:30 (CET)



Annika Alexandra Lindblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-26 13:30:10 (CET)



Christer Dahlberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 09:53:37 (CET)



Levi Johannes Stenerklint

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 07:34:46 (CET)



Helén Marita Lyckstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Älvkullen 3

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
b6dfb64673d303102083fc244d79c9b770e0650c000cb80dd2561c75c62877252dd766674721e16e0c2efa5ac31d79b2fea98f4885b0f1d5521a42ccbcee5d4c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.