Bostadsrättsföreningen Skogåsen i Västerås
Org nr 778000-3351

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 2025-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Patric Hjort	Ordförande	2027
Fredrik Andersson	Ledamot	2026
Tom Ågstrand	Ledamot	2026
Jenny Andersson	Ledamot	2027
Lena Hiller	Suppleant	2026
Nina Olsson	Suppleant	2026
Ylva Haag	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes EY AB.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till valberedning valdes Herbert Söderling och Kristina Blom.

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

Föreningsstämman reserverade 88 200 kr i arvode till styrelsen och 25 000 kr i reserv till styrelseledamöter för extraordinära uppdrag.

Föreningen äger fastigheterna Kata 28 och Kata 35 i Västerås kommun, med adress Åsgatan 2 och 4. På fastigheterna finns 3 byggnader med totalt 66 lägenheter. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

9 st 1 rum och kök
1 st 1,5 rum och kök
24 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår 1950-51, värdeår 1950-51. Inom föreningen finns 4 mindre lokaler upplåtna till privatpersoner, 12 garage och 54 parkeringsplatser.
Total boyta: 4 870,5 m².
Under räkenskapsåret har elva bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Gemensamt bostadsrättstillägg finns tecknat för samtliga medlemmar.
Föreningen är momsregistrerad avseende moms för försäljning av överproduktion av el från solceller samt försäljning av el till medlemmar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat ett avtal med Tholin Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2082. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas 80 246 044 till kr under kommande 48 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden utöver det konstituerande mötet samt vid behov haft löpande kontakt per e-post och telefon.

I september/oktober övergick föreningen till gemensam el med individuell mätning och debitering (IMD). En investering som varit mycket lönsam för medlemmarna i minskade elkostnader från framförallt försvinnande av de fasta avgifterna med egna abonnemang.

Antal laddplatser för elbil har under året utökats från sex till sju platser.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% inför 2026.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	2 976 064	2 754 650	2 578 318	2 549 858
Resultat efter finansiella poster	kr	175 534	211 718	61 255	195 608
Soliditet	%	66	64	60	56
Likviditet	%	177	174	247	731
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	518	493	479	479
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	518	493	479	
Skuldsättning per kvm	kr	586	638	778	926
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	618	673	821	977
Energikostnad per kvm	kr	192	170	159	158
Räntekänslighet (grundavgift)	%	1,2	1,4	1,7	2,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	1,2	1,4	1,7	
Sparande per kvm	kr	118	120	99	124
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,70	87,16	90,40	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	104 872	4 102 493	778 708	1 690 811	211 718
Reservering till yttre fond			567 300	-567 300	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				211 718	-211 718
Årets resultat					175 534
Belopp vid årets utgång	104 872	4 102 493	1 346 008	1 335 229	175 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 335 257
Årets resultat	175 534
	1 510 791
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	191 214
I ny räkning balanseras	1 319 577
	1 510 791
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	175 534
Dispositioner	-191 214
Årets resultat efter dispositioner	-15 680
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 537 222

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 976 064	2 754 650
Summa rörelseintäkter		**2 976 064**	**2 754 650**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 040 178	-1 808 964
Övriga externa kostnader	5	-209 017	-190 329
Arvoden och personalkostnader	6	-132 997	-129 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 946	-406 391
Summa rörelsekostnader		**-2 814 138**	**-2 535 152**
Rörelseresultat		***161 926***	***219 498***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	117 126	139 513
Räntekostnader		-103 518	-147 293
Summa finansiella poster		**13 608**	**-7 780**
Resultat efter finansiella poster		***175 534***	***211 718***
Årets resultat		***175 534***	***211 718***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	175 534	211 718
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-191 214	-567 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-15 680**	**-355 582**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	9 533 001	9 709 397
Summa materiella anläggningstillgångar		*9 533 001*	*9 709 397*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		7 400	7 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		*7 400*	*7 400*
Summa anläggningstillgångar		**9 540 401**	**9 716 797**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		871	0
Övriga fordringar	9	100 655	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 683	91 562
Klientmedel i SHB		1 080 356	915 873
Summa kortfristiga fordringar		*1 285 565*	*1 007 580*
Summa omsättningstillgångar		**1 285 565**	**1 007 580**
Summa tillgångar		**10 825 966**	**10 724 377**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 207 365	4 207 365
Fond för yttre underhåll		1 346 008	778 708
Summa bundet eget kapital		*5 553 373*	*4 986 073*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 335 257	1 690 839
Årets resultat		175 534	211 718
Summa fritt eget kapital		*1 510 791*	*1 902 557*
Summa eget kapital		**7 064 164**	**6 888 630**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 008 000	3 278 000
Leverantörsskulder		177 103	109 919
Skatteskulder		11 840	14 972
Övriga skulder	12	7 350	57 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		557 509	375 534
Summa kortfristiga skulder		**3 761 802**	**3 835 747**
Summa eget kapital och skulder		**10 825 966**	**10 724 377**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	161 925	219 498
Avskrivningar	431 946	406 391
Erhållen ränta	6 126	23 128
Erhållna utdelningar	111 000	116 385
Erlagd ränta	-103 518	-147 293
	607 479	**618 109**
Ökning/minskning kundfordringar	-871	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-46 296	-4 498
Ökning/minskning leverantörsskulder	67 184	8 167
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	62 537	4 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**690 033**	**626 776**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-255 550	-300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-255 550**	**-300 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-270 000	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-270 000**	**-720 000**
Årets kassaflöde	**164 483**	**-393 224**
Likvida medel vid årets början	**915 873**	**1 309 097**
Likvida medel vid årets slut	**1 080 356**	**915 873**

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 2,08 %
Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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	2 520 840	2 400 840
Hyror lokaler	31 944	27 552
Hyror parkering	307 608	271 400
Uppvärmningsavgifter	1 260	1 260
Elavgifter	70 256	11 516
Övriga hyresintäkter	33 860	23 572
Försäljning solcellsel	5 383	4 997
Övriga intäkter	23 027	15 242
Brutto	2 994 178	2 756 379
Hyresförluster vakanser parkering	-9 950	0
Övriga vakanser hyresförluster	-8 165	-1 729
Summa nettoomsättning	**2 976 063**	**2 754 650**

I årsavgiften ingår värme, vatten, el samt kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.
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	234 127	249 075
Reparationer, löpande underhåll	276 457	138 904
Elavgifter	162 151	93 874
Uppvärmning	688 313	655 503
Vatten och avlopp	132 808	122 443
Renhållning	105 691	101 914
Försäkringar	110 002	107 102
Kabel-TV / Internet	206 603	200 414
Övriga fastighetskostnader	11 537	34 593
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 489	105 141
Summa driftskostnader	**2 040 178**	**1 808 963**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga hyreskostnader	2 610	2 610
Förbrukningsinventarier	7 458	0
Kontorsmaterial	0	1 197
Kommunikation	24 218	24 589
Revision	31 466	30 525
Föreningsmöten	11 455	10 340
Ekonomisk och administrativ förvaltning	91 875	88 850
Övriga förvaltningskostnader	35 193	31 468
Övriga externa tjänster	2 378	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 365	750
Summa övriga externa kostnader	**209 018**	**190 329**

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	88 200	90 000
Arvode övrigt	13 000	9 000
Sociala kostnader	31 797	30 468
Summa arvoden, personalkostnader	**132 997**	**129 468**

Not 7 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 099	22 994
Övriga ränteintäkter	27	134
Utdelning MBF	111 000	103 600
Återbäring LF	0	12 785
Summa finansiella intäkter	**117 126**	**139 513**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 808 966	18 508 966
Inköp/Aktiveringar (Installation gemensam el)	255 550	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 064 516	18 808 966
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 307 105	-8 900 714
Årets avskrivningar	-431 946	-406 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 739 051	-9 307 105
Utgående planenligt värde	9 325 465	9 501 861
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	207 536	207 536
Utgående planenligt värde	207 536	207 536
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**9 533 001**	**9 709 397**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 693 000	42 958 000
Taxeringsvärde mark	26 600 000	23 345 000
	79 293 000	66 303 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 600 000	65 600 000
Lokaler	693 000	703 000
	79 293 000	66 303 000

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	155	145
Elavgifter nov-dec	30 384	0
Moms	66 334	0
Övriga fordringar	3 782	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	**100 655**	**145**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Handelsbanken Stadshypotek	2,55	90-dagar	458 000
Handelsbanken Stadshypotek	2,55	90-dagar	750 000
Handelsbanken Stadshypotek	2,55	90-dagar	900 000
Handelsbanken Stadshypotek	2,55	90-dagar	600 000
Handelsbanken Stadshypotek	2,55	90-dagar	300 000

Summa skulder till kreditinstitut	3 008 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-3 008 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	3 008 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	7 712 800	7 712 800
Summa ställda säkerheter	**7 712 800**	**7 712 800**

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms	0	1 249
Personalens källskatt	0	27 000
Sociala avgifter	0	27 641
Skulder till MBF	7 350	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	**7 350**	**57 322**

Årsredovisning färdigställdes 2026-03-18.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Fredrik Andersson

Jenny Andersson

Patric Hjort
Ordförande

Tom Ågstrand

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

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

PATRIC HJORT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 08:57:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIC HJORT

Patric Hjort

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.12.141.70

FREDRIK ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-25 19:54:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Håkan Fredrik Andersson

Fredrik Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.35.202

TOM ÅGSTRAND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 15:22:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOM ÅGSTRAND

Tom Ågstrand

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.205.32

JENNY ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-20 12:25:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENNY ANDERSSON

Jenny Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.72.116

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-30 09:37:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.123