

**Brf Irma 5**  
**Org nr 769632-6458**

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

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-10-29, och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Conny Larsson	Ordförande	2025
Matz Söderberg	Ledamot	2025
Maud Mattsson	Ledamot	2026
Peter Eriksson	Ledamot	2026
Frida Thun	Suppleant	2025

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-11-25.

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

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

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

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger sedan 28 februari 2017 fastigheten Irma 5 i Västerås Kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar, vind och källare. Fastigheten rymmer sex stycken bostäder och är uppförd 1929 och ombyggd 1997. Värdeår 1977.

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtits.

Till respektive lägenhet hör ett förråd och föreningen har ytterligare fem förråd.

Föreningen har sex p-platser.

Total boyta 495 m<sup>2</sup>, lokalyta 52 m<sup>2</sup> (förråd). Sammanlagd yta: 547 m<sup>2</sup>.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2033. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 7 717 367 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför kommande räkenskapsår.

### Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	524 268	504 035	446 340	416 928
Resultat efter finansiella poster	kr	14 228	11 906	-155 396	-35 888
Soliditet	%	58	57	57	57
Likviditet	%	483	429	438	523
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	880	846	777	720
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	880	846		
Skuldsättning per kvm	kr	10 215	10 306	10 398	10 489
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 288	11 389	11 490	11 591
Energikostnad per kvm	kr	203	208	210	216
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,8	13,5	14,8	16,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	12,8	13,5		
Sparande per kvm	kr	239	262	235	194
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	83,06	82,16		

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>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	7 900 002		19 818	-226 450	11 906
Reservering till yttre fond			59 400	-59 400	
Ianspråkstagande av yttre fond			-15 250	15 250	
Balansering av föregående års resultat				11 906	-11 906
Årets resultat					14 228
Belopp vid årets utgång	7 900 002	0	63 968	-258 694	14 228

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-258 693
Årets resultat	14 228
	<hr/>
	-244 465

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	19 011
I ny räkning balanseras	-263 476
	<hr/>
	-244 465

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	14 228
Dispositioner	-19 011
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-4 783
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	82 979
---	--------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
	1,2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	524 268	504 035
Övriga rörelseintäkter		0	5 606
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>524 268</b>	<b>509 641</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-220 969	-195 607
Periodiskt underhåll	5	0	-15 250
Övriga externa kostnader	6	-55 103	-62 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 297	-116 297
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-392 369</b>	<b>-389 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>131 899</b>	<b>120 240</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 763	14 034
Räntekostnader		-125 434	-122 368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 671</b>	<b>-108 334</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 228</b>	<b>11 906</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14 228</b>	<b>11 906</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		14 228	11 906
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	15 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-19 011	-59 400
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-4 783</b>	<b>-32 244</b>

Brf Irma 5  
769632-6458

6(14)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>	1,2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	12 649 986	12 766 283
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 649 986</u>	<u>12 766 283</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 649 986</b>	<b>12 766 283</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	419	413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 373	18 664
Klientmedel i SHB		749 643	667 670
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>765 435</u>	<u>686 747</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>765 435</b>	<b>686 747</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 415 421</b>	<b>13 453 030</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 900 002	7 900 002
Fond för yttre underhåll		63 968	19 818
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 963 970</u>	<u>7 919 820</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-258 693	-226 449
Årets resultat		14 228	11 906
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-244 465</u>	<u>-214 543</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 719 505</b>	<b>7 705 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 537 500	2 268 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>4 537 500</b></u>	<u><b>2 268 750</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 050 000	3 368 750
Leverantörsskulder		8 468	7 701
Skatteskulder		1 005	1 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		98 943	101 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>1 158 416</b></u>	<u><b>3 479 003</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 415 421</b>	<b>13 453 030</b>

**Kassaflödesanalys**

**2024-07-01**  
**-2025-06-30**

**2023-07-01**  
**-2024-06-30**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster 131 899 120 240

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 116 297 116 297

Erhållen ränta 7 763 11 855

Erhållna utdelningar 0 2 179

Erlagd ränta -125 434 -122 368

**130 525** **128 203**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 3 285 -5 856

Ökning/minskning leverantörsskulder 767 162

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -2 604 27 381

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 131 973 149 890**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld -50 000 -50 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -50 000 -50 000**

**Årets kassaflöde**

Likvida medel vid årets början 667 670 567 779

**Likvida medel vid årets slut 749 643 667 669**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *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 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,27 % 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

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	435 468	418 716
Hyror parkering	57 600	54 000
Övriga hyresintäkter förråd	31 200	28 200
Övriga intäkter	0	3 119
Brutto	524 268	504 035
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>524 268</b>	<b>504 035</b>

I årsavgiften ingår hushållsvärme & hushållsvatten. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Fastighetsskötsel	459	2 644
Reparationer, löpande underhåll	60 747	28 623
Elavgifter	16 242	17 691
Uppvärmning	73 710	75 412
Vatten och avlopp	21 042	20 846
Renhållning	8 401	8 182
Försäkringar	18 649	17 088
Kabel-TV/Internet	6 525	6 439
Övriga fastighetskostnader	4 044	7 722
Fastighetsavgift/fastighetskatt	11 150	10 960
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>220 969</u></b>	<b><u>195 607</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
OVK	0	15 250
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>15 250</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Kommunikation	365	279
Revision	18 125	21 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning*	22 488	36 068
Övriga förvaltningskostnader	4 126	4 901
Konsultarvoden	10 000	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>55 104</u></b>	<b><u>62 248</u></b>

\*Del av kostnaden upptagen i RÅ 2023/2024 avser RÅ 2024/2025 (ej periodiserat i ÅR 2023/2024).

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 757	11 773
Övriga ränteintäkter	6	82
Återbäring Länsförsäkringar	0	2 179
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>7 763</u></b>	<b><u>14 034</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 163 529	9 163 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 163 529	9 163 529
Ingående ackumulerade avskrivningar	-742 665	-626 368
Årets avskrivningar	-116 297	-116 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-858 962	-742 665
Utgående planenligt värde	<u>8 304 567</u>	<u>8 420 864</u>
Mark	4 345 419	4 345 419
Utgående planenligt värde	4 345 419	4 345 419
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>12 649 986</u></b>	<b><u>12 766 283</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 337 000	5 518 000
Taxeringsvärde mark	3 337 000	3 090 000
	9 674 000	8 608 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 200 000	8 490 000
Lokaler	137 000	118 000
	<u>6 337 000</u>	<u>8 608 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	419	413
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>419</u></b>	<b><u>413</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,10	Rörlig ränta	1 000 000
Stadshypotek	3,16	2030-03-01	2 293 750
Stadshypotek	1,82	2027-03-01	2 293 750
Summa skulder till kreditinstitut			5 587 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-50 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-1 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 537 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 337 500

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2025-06-30

2024-06-30

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

6 000 000

6 000 000

**Summa ställda säkerheter**

**6 000 000**

**6 000 000**

Årsredovisningen färdigställdes 2025-09-05.

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Conny Larsson  
Ordförande

Matz Söderberg  
Ledamot

Maud Mattsson  
Ledamot

Peter Eriksson  
Ledamot

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

Ernst & Young

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**CONNY LARSSON** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-09-10 11:43:23 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Conny Larsson

Conny Larsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.109

**MAUD MATTSSON** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-09-09 18:38:26 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maud Kristina Mattsson

Maud Mattsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.254.35.123

**MATZ SÖDERBERG** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-09-10 05:15:56 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Matz Söderberg

Matz Söderberg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.137.208

**PETER ERIKSSON** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-09-09 20:41:20 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS PETER ERIKSSON

Peter Eriksson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.40.189

**Signerat med Svenskt BankID**

---

**2025-09-11 06:38:38 UTC**

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.81