

Brf Himmelriket
Org nr 769604-3616

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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 2025-04-28 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Elin Lorenzi	Ordförande	2026
Malin Norman	Ledamot	2027
Johan Ekblom	Ledamot	2026
Keneth Rajala	Ledamot	2027
Margaretha Nilsson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-07. Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till valberedning valdes Thomas Karlsson, Ingrid Garpe och Håkan Edlund.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Christer Ankarswed och till revisorsuppleant valdes Robert Strömberg.

Firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämman beslutade om 999 kr per styrelsemedlem i arvode till styrelsen.

Föreningen har en underhållsplan som löper t.o.m. år 2035.

Föreningen äger sedan 2005-06-28 fastigheten Kalla 2, Västerås kommun. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 4 plan med källare innehållande 1 st lokal och 16 st bostäder fördelade enligt följande, 1 st 2 rum och kök, 4 st 3 rum och kök, 5 st 4 rum och kök, 5 st 5 rum och kök samt 1 st 6 rum och kök.

Värdeår 1940.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen uthyres. Total boyta 2 286 m², lokalyta 183 m².

Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2025-01-01. Höjningen motiveras av ökade driftkostnader och behovet av att säkerställa finansiering för kommande underhållsåtgärder enligt underhållsplanen.

Föreningen har under räkenskapsåret köpt nya tvättmaskiner samt bytt ventiler.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 543 243	1 438 658	1 317 316	1 415 544
Resultat efter finansiella poster	kr	-154 591	-33 457	-52 776	138 120
Soliditet	%	55	55	54	54
Likviditet	%	424	465	449	599
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	569	542	542	542
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	569	542		
Skuldsättning per kvm	kr	4 245	4 329	4 413	4 497
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 585	4 676	4 767	4 857
Energikostnad per kvm	kr	186	180	158	157
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,1	8,6	8,8	9,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,1	8,6		
Sparande per kvm	kr	137	177	154	209
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,22	86,10		

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror föutom avskrivningar på ökade räntekostnader och driftkostnader samt underhållsåtgärder under året. Föreningen har en finansieringsplan som tar hänsyn till fastighetens bedömda underhållsbehov, inflationstakt och räntenivå. Inför 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3 %. Därtill har föreningen en finansieringsplan för att bedöma framtida avgiftsnivå.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan .

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2035.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	11 435 791	0	781 914	899 411	-33 457
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-112 111	112 111	
Balansering av föregående års resultat				-33 457	33 457
Årets resultat					<u>-154 591</u>
Belopp vid årets utgång	11 435 791	0	869 803	778 065	-154 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	778 066
Årets resultat	<u>-154 591</u>
	<u>623 475</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	205 714
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-133 926
I ny räkning balanseras	<u>551 687</u>
	<u>623 475</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-154 591
Dispositioner	<u>-71 788</u>
Årets resultat efter dispositioner	-226 379

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	941 591
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 543 243	1 438 658
Summa rörelseintäkter		1 543 243	1 438 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-887 957	-756 614
Periodiskt underhåll	5	-133 926	-112 111
Övriga externa kostnader	6	-70 355	-68 134
Arvoden och personalkostnader	7	-999	-999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 119	-359 119
Summa rörelsekostnader		-1 452 356	-1 296 977
Rörelseresultat		90 887	141 681
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	57 029	61 257
Räntekostnader		-302 507	-236 395
Summa finansiella poster		-245 478	-175 138
Resultat efter finansiella poster		-154 591	-33 457
Årets resultat		-154 591	-33 457
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-154 591	-33 457
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		133 926	112 111
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-205 714	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-226 379	-121 346

Brf Himmelriket			6(14)
769604-3616			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	21 516 584	21 875 703
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 516 584	21 875 703
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 800	1 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 800	1 800
Summa anläggningstillgångar		21 518 384	21 877 503
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	228	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 318	28 681
Klientmedel i SHB		1 250 738	1 216 821
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 280 284	1 245 728
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		924 958	904 682
<i>Summa kassa och bank</i>		924 958	904 682
Summa omsättningstillgångar		2 205 242	2 150 410
Summa tillgångar		23 723 626	24 027 913

Brf Himmelriket			7(14)
769604-3616			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		11 435 791	11 435 791
Fond för yttre underhåll		869 803	781 914
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 305 594</u>	<u>12 217 705</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		778 066	899 412
Årets resultat		-154 591	-33 457
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>623 475</u>	<u>865 955</u>
Summa eget kapital		12 929 069	13 083 660
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 594 605	2 730 000
Summa långfristiga skulder		5 594 605	2 730 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 887 352	7 959 309
Leverantörsskulder		99 112	68 069
Skatteskulder		2 717	3 101
Övriga skulder	13	2 352	1 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 419	182 342
Summa kortfristiga skulder		5 199 952	8 214 253
 Summa eget kapital och skulder		23 723 626	24 027 913

Kassaflödesanalys

2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	90 887	141 681
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	359 119	359 119

Erhållen ränta	30 029	29 330
Erhållna utdelningar	27 000	31 927
Erlagd ränta	-302 507	-236 395

	204 528	325 662
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-639	-7 323
Ökning/minskning leverantörsskulder	31 043	-2 857
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	26 613	15 129

Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 545	330 611
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-207 352	-207 352
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207 352	-207 352
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	54 193	123 259
Likvida medel vid årets början	2 121 503	1 998 244

Likvida medel vid årets slut	2 175 696	2 121 503
-------------------------------------	------------------	------------------

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	66 år	(t.o.m. år 2075)
Gårdshus	30 år	(t.o.m. år 2039)
Värmesystem	63 år	(t.o.m. år 2075)
Källarrenovering	65 år	(t.o.m. år 2078)
Innergård	39 år	(t.o.m. år 2050)
Takmålning	31 år	(t.o.m. år 2044)
Takplåt	30 år	(t.o.m. år 2043)
Fasad	68 år	(t.o.m. år 2080)
Värmesystem	10 år	(t.o.m. år 2029)
Fönstermålning	10 år	(t.o.m. år 2029)
Ventilation	20 år	(t.o.m. år 2042)

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

Styrelsen har under året beslutat att justera årsavgifterna med 3 % från och med 2026-01-01. Syftet är att möta förväntade kostnadsökningar och säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 299 792	1 238 719
Hyror lokaler	182 832	157 876
Övriga hyresintäkter	12 500	0
Övriga hyrestillägg	38 400	38 400
Övriga intäkter/elstöd/överlåtelse/pantavg	10 219	2 463
Återförda reserveringar/just SBAB ränta	0	1 200
Brutto	1 543 743	1 438 658
Övriga vakanser hyresförluster	-500	0
Summa nettoomsättning	1 543 243	1 438 658

Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

I årsavgiften ingår värme, el, vatten kabel-tv.

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	101 935	101 648
Reparationer, löpande underhåll	127 797	33 293
Elavgifter	44 262	36 738
Uppvärmning	350 491	347 128
Vatten och avlopp	63 270	61 408
Renhållning	32 531	30 478
Försäkringar	57 457	54 359
Kabel-TV / Internet	61 348	56 353
Övriga fastighetskostnader	11 312	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 554	35 210
Summa driftskostnader	887 957	756 615

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Puts & tegel	22 949	60 114
Stam spolning	0	19 375
Reparation balkong	0	8 405
Målning dörrar	0	17 602
Reparation ytterbelysning	0	6 615
Byte tvättmaskiner	60 994	0
Byte ventiler	49 983	0
Summa periodiskt underhåll	133 926	112 111

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	3 499	0
Revision	8 000	8 000
Föreningsmöten	13 610	16 634
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 915	34 735
Övriga förvaltningskostnader	8 731	8 165
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	70 355	68 134

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	999	999
Summa arvoden, personalkostnader	999	999

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 558	2 930
Övriga ränteintäkter	20 471	26 400
Utdelning*	27 000	31 927
Summa finansiella intäkter	57 029	61 257

*År 2025 utdelning MBF

*År 2024 MBF och Länsförsäkringar

Upplýsningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 414 490	20 414 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 414 490	20 414 490
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 766 787	-4 407 668
Årets avskrivningar	-359 119	-359 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 125 906	-4 766 787
Utgående planenligt värde	15 288 584	15 647 703
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 228 000	6 228 000
Utgående planenligt värde	6 228 000	6 228 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	21 516 584	21 875 703

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	19 383 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	11 120 000
	36 800 000	30 503 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	36 800 000	29 600 000
Lokaler	997 000	913 000
	37 797 000	30 513 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	228	226
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>228</u>	<u>226</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>
SHYP	1,22	2026-12-01	2 730 000
SHYP	2,73	3 mån rörlig	2 002 000
SHYP	2,93	2028-03-29	3 216 832
SHYP	2,93	2029-09-29	2 533 125
Summa skulder till kreditinstitut			10 481 957
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-207 352
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 680 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 594 605
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			9 445 197

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<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	12 859 000	12 859 000
Summa ställda säkerheter	12 859 000	12 859 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	2 352	1 432
Summa övriga kortfristiga skulder	2 352	1 432

Årsredovisningen upprättades 2026-02-16.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Elin Lorenzi
Ordförande

Malin Norman
Ledamot

Johan Ekblom
Ledamot

Keneth Rajala
Ledamot

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

Christer Ankarswed
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ELIN LORENZI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-19 09:21:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN LORENZI

Elin Lorenzi

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.3.51.93

JOHAN EKBLOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 10:08:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN EKBLOM

Johan Ekblom

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.1.112

KENNETH RAJALA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-17 10:44:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENNET RAJALA

Kenneth Rajala

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.157.8.207

MALIN NORMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-19 11:16:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN NORMAN

Malin Norman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.187.163.107

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-23 10:44:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER ANKARSWED

Christer Ankarsved

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.199.173.1