

**Brf Sörby 2**  
**Org nr 778000-1868**

## **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 2025-04-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Marie Gellerstedt Bergvall	Ordförande	2026
Mats Nyvertz	Ledamot	2027
Peter Bergvall	Ledamot	2027
Mattias Gustavsson	Suppleant	2026
Rolf Bredin	Suppleant	2026
Joel Hermansson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 1 protokollfört sammanträde, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrades hos Bolagsverket 2019-05-16. Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Camilla Alvered.

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

Föreningsstämman reserverade 0,5 prisbasbelopp i arvode till styrelsen samt 999 kr i arvode till revisorn.

Föreningen äger fastigheten Sörby 9:33 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 18 lägenheter och 14 garage fördelade enligt följande:

2 st 1 rum och kök  
8 st 2 rum och kök  
2 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1961, värdeår 1961. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Garagen hyrs ut. Total boyta 1 250 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar samt anticimex.

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*

Som synes är föreningens totala egna kapital, i och med årets förlust, förbrukat. Föreningen har ett ej bokfört övervärde i fastigheten som väl återställer det egna kapitalet.

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att årsavgifterna förblir oförändrade.

**Flerårsöversikt**

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	999 856	1 004 169	959 908	896 394
Resultat efter finansiella poster	kr	-111 482	-89 331	-41 073	-99 272
Soliditet	%	neg	neg	neg	neg
Likviditet	%	144	145	133	100
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	666	666	634	589
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	666	666		
Skuldsättning per kvm	kr	2 551	2 583	2 617	2 651
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	3 169	3 209	3 251	3 293
Energikostnad per kvm	kr	177	164	153	147
Räntekänslighet (grundavgift)	%	4,8	4,8	5,1	5,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	4,8	4,8		
Sparande per kvm	kr	39	53	81	56
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	83,22	82,87		

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 om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, värme, vatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

**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 på ökade ränte och driftkostnader.

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan.

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

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	51 200	968 668	-1 263 171	-89 331
Reservering till yttre fond		252 000	-252 000	0
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-89 331	89 331
Årets resultat				<u>-111 482</u>
Belopp vid årets utgång	51 200	1 220 668	-1 604 502	-111 482

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 604 500
Årets resultat	-111 482
	<u>-1 715 982</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	21 897
I ny räkning balanseras	-1 737 879
	<u>-1 715 982</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-111 482
Dispositioner	-21 897
	<u>-133 379</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 242 565

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
	1,2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	999 856	1 004 168
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>999 856</b>	<b>1 004 168</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-585 938	-557 613
Övriga externa kostnader	5	-67 305	-105 393
Arvoden och personalkostnader	6	-210 837	-209 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 404	-172 404
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 036 484</b>	<b>-1 045 168</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-36 628</b>	<b>-41 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 506	33 331
Räntekostnader		-103 360	-81 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 854</b>	<b>-48 331</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-111 482</b>	<b>-89 331</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-111 482</b>	<b>-89 331</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-111 482	-89 331
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-21 897	-252 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-133 379</b>	<b>-341 331</b>

Brf Sörby 2			6(14)
778000-1868			
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1,2		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 342 227	3 514 631
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 342 227</u>	<u>3 514 631</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 800	1 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 344 027</b>	<b>3 516 431</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	10 202	7 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 972	55 986
Klientmedel i SHB		310 376	287 114
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>390 550</u>	<u>350 449</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 000	1 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>391 550</b>	<b>351 449</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 735 577</b>	<b>3 867 880</b>

Brf Sörby 2  
778000-1868

7(14)

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

51 200

51 200

Fond för yttre underhåll

1 220 668

968 668

*Summa bundet eget kapital*

1 271 868

1 019 868

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 604 500

-1 263 169

Årets resultat

-111 482

-89 331

*Summa fritt eget kapital*

-1 715 982

-1 352 500

**Summa eget kapital**

**-444 114**

**-332 632**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

1 365 081

1 223 057

**Summa långfristiga skulder**

**1 365 081**

**1 223 057**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

2 596 271

2 787 948

Leverantörsskulder

71 685

33 056

Skatteskulder

6 848

1 389

Övriga skulder

12

5 656

5 427

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

134 150

149 635

**Summa kortfristiga skulder**

**2 814 610**

**2 977 455**

**Summa eget kapital och skulder**

**3 735 577**

**3 867 880**

**Kassaflödesanalys**

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

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster                      -36 628                      -41 000  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm  
Avskrivningar                      172 404                      172 404

Erhållen ränta                      1 506                      4 218  
Erhållna utdelningar                      27 000                      29 113  
Erlagd ränta                      -103 360                      -81 662

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                      60 922                      83 073  
Ökning/minskning leverantörsskulder                      -16 838                      5 676  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                      38 628                      -6 358  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder                      -9 796                      6 254

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**                      72 916                      88 645

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld                      -49 653                      -52 904

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**                      -49 653                      -52 904

**Årets kassaflöde**                      23 263                      35 741

**Likvida medel vid årets början**                      288 114                      252 372

**Likvida medel vid årets slut**                      311 377                      288 113

## 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.

#### *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

Styrelsen har under året beslutat att justera årsavgifterna för bostadsrätterna med 3 %, garage platserna med 10% samt kabel-tv avgiften med 50 kr från och med nästa räkenskapsår. Syftet är att möta förväntade kostnadsökningar och säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling.

### Uppllysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	832 128	832 128
Hyror parkering	49 626	49 664
Övriga hyresintäkter	1 200	1 200
Kabel-TV avgifter	23 112	23 112
Övriga hyrestillägg	90 813	89 340
Övriga intäkter	2 005	2 412
Återförda reserveringar	0	6 312
<b>Brutto</b>	<b>998 884</b>	<b>1 004 168</b>
Hyresförluster vakanser parkering	262	0
Efterdebitering bredband/fiber	710	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>999 856</u></b>	<b><u>1 004 168</u></b>

I årsavgiften ingår värme, el , vatten. Kabel-tv och p-plats samt garage debiteras medlemmar separat.

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

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

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

**Not 4 Driftskostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	8 439	4 907
Reparationer, löpande underhåll	65 284	77 969
Elavgifter	26 916	24 337
Uppvärmning	202 366	193 816
Vatten och avlopp	45 869	36 958
Renhållning	38 749	38 070
Försäkringar	31 882	31 452
Kabel-TV / Internet	114 911	113 044
Övriga fastighetskostnader	19 354	11 416
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 168	25 644
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>585 938</u></b>	<b><u>557 613</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Hyra av maskiner	2 166	0
Övriga hyreskostnader	0	39 268
Förbrukningsinventarier	1 224	1 933
Kontorsmaterial	520	1 209
Revision	999	999
Föreningsmöten	0	177
Ekonomisk och administrativ förvaltning	43 785	42 345
Övriga förvaltningskostnader	8 936	10 010
Medlems- och föreningsavgifter	9 675	9 452
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>67 305</u></b>	<b><u>105 393</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	29 400	28 650
Arvode vicevärd	4 500	4 500
Arvode övrigt	0	4
Lönekostnader	138 582	138 030
Sociala kostnader	38 205	37 849
Kostnadsersättning	150	725
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>210 837</u></b>	<b><u>209 758</u></b>

**Not 7 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	1 413	4 080
Övriga ränteintäkter	93	138
Utdelning/MBF /LF	27 000	29 113
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>28 506</u></b>	<b><u>33 331</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 621 202	7 621 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 621 202	7 621 202
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 106 571	-3 934 167
Årets avskrivningar	-172 404	-172 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 278 975	-4 106 571
Utgående planenligt värde	<u>3 342 227</u>	<u>3 514 631</u>
 Mark		
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>3 342 227</u></b>	<b><u>3 514 631</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	5 902 000
Taxeringsvärde mark	2 186 000	1 925 000
	<u>9 386 000</u>	<u>7 827 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 386 000	7 518 000
Lokaler	401 000	309 000
	<u>9 787 000</u>	<u>7 827 000</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	10 202	7 349
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>10 202</u></b>	<b><u>7 349</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>
SHYP	1,42	2026-01-29	641 159
SHYP	3,18	Rörligt	192 372
SHYP	2,86	2026-04-29	1 159 776
SHYP	3,28	2027-03-29	726 570
SHYP	3,09	2027-12-01	412 031
SHYP	3,44	2026-12-30	578 000
SHYP	3,35	2028-12-30	251 444
Summa skulder till kreditinstitut			3 961 352
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-52 904
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 543 367
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 365 081
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 696 832

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**


	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	4 452 300	4 452 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 452 300</b>	<b>4 452 300</b>


**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	3 514	3 365
Sociala avgifter	2 142	2 062
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>5 656</b>	<b>5 427</b>

Årsredovisningen upprättades 2026-02-25.


Västerås 2026-03-03

  
Marie Gellerstedt Bergvall  
Ordförande

  
Mats Nyvertz  
Ledamot

  
Peter Bergvall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-06.

  
Camilla Alvered  
Föreningsvald revisor