

BRF Notudden 2 i Västerås
Org nr 769629-5802

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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.

Föreningen är medlem i Spinnakern Samfällighetsförening i Västerås. Samfälligheten förvaltar GA:2 (25%), GA:3 (10%) och GA:4 (10%) (föreningens andelar inom parentes).

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ingemar Fronda	Ordförande	2026
Susanne Fronda	Ledamot	2027
Johan Strömstedt	Ledamot	2027
Anders Laurin	Ledamot	2027
Charlotta Ulff	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande möte efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-13.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Bengt Gustafsson.

Till valberedning valdes Anette Rofors.

Föreningsstämman reserverade 1 pbb (58 800 kr) i arvode till styrelsen samt 5 000 kr till revisorer.

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

Föreningen äger fastigheten Spinnakern 15 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 60 lägenheter fördelade enligt följande:

19 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 2015, värdeår 2017.

Samtliga 60 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta 4 480 m². Lokalyta 975 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2057. Det totala underhålls-och investeringsbehovet i föreningen uppskattas till 18 825 000 kr under kommande 31 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Av det totala behovet bedöms 10 173 113 kr avse fastighetens investeringsbehov, medan 8 651 887 kr avser underhållsbehov. Föreningens avsättning till underhållsfonden följer denna fördelning.

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Folksam.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Styrelsen har tecknat avtal med Västerås Service & Anläggning om teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen vill informera att det finns i nuläget inget behov av justering av avgifterna.

Under våren har styrelsen tagit in nya offerter från fem olika banker i syfte att säkerställa att föreningen har bästa möjliga villkor för sina lån. Efter en jämförelse har styrelsen beslutat att stanna kvar i Danske Bank, då de kunde erbjuda fortsatt konkurrenskraftiga villkor.

Föreningens lån ligger fortsatt på rörlig ränta (3-månaders med 0,36% påslag på Stibor 3 månaders), vilket ger flexibilitet i det rådande ränteläget. Styrelsen följer utvecklingen och kommer att agera om det uppstår behov av förändring. I denna diskussion har styrelsen stöd av föreningens revisorer.

Styrelsen vill också informera att föreningen under 2025 fick försäkringsersättning utbetald för en vattenskada som inträffade under 2023. Ersättning uppgick till 39 368 kr.

Dessutom erhöll förening ca 18 000 kr ersättning för felaktiga debiteringar från VSOA och Vafab.

Under våren 2025 har styrelsen varit försiktig med investeringar. Bord och bänkar till terrassen har byggts av medlemmar i föreningen. Vi har även monterat en låsanordning för cykel/kärror och barnvagnar i ett av förråden. Som tidigare år har 2 städdagar genomförts under vår och höst.

Styrelsen har under verksamhetsåret förberett för ekonomisk redovisning enligt de nya avskrivningsreglerna K3 som blir obligatoriska för alla bostadsrättsföreningar från år 2026. De nya reglerna medför olika långa avskrivningstider för fastighetens komponenter som t ex tak, fönster, värmesystem och elsystem och kommer därför att medföra högre avskrivningar.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	4 699 622	4 729 540	4 012 625	3 512 406
Resultat efter finansiella poster	kr	259 953	-642 414	-1 350 856	-883 136
Soliditet	%	69	69	69	69
Likviditet	%	381	198	201	238
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	891	891	757	649
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	891	891	757	
Skuldsättning per kvm	kr	10 420	10 466	10 493	10 530
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 688	12 743	12 777	12 821
Energikostnad per kvm	kr	133	132	143	162
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,2	14,3	16,9	19,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,2	14,3	16,9	
Sparande per kvm	kr	276	111	neg	75
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,26	84,43	82,79	

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>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	80 640 000	51 980 000	945 450	-6 184 015	-642 414
Reservering till yttre fond			332 000	-332 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-642 414	642 414
Årets resultat					259 953
Belopp vid årets utgång	80 640 000	51 980 000	1 277 450	-7 158 429	259 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 158 429
Årets resultat	259 953
	-6 898 476

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	277 796
I ny räkning balanseras	-7 176 272
	-6 898 476

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	259 953
Dispositioner	-277 796
Årets resultat efter dispositioner	-17 843

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 555 246
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 699 622	4 729 540
Övriga rörelseintäkter		39 368	0
Summa rörelseintäkter		4 738 990	4 729 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 528 137	-1 602 606
Övriga externa kostnader	5	-145 865	-159 836
Arvoden och personalkostnader	6	-77 785	-77 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 246 634	-1 246 634
Summa rörelsekostnader		-2 998 421	-3 086 459
Rörelseresultat		1 740 569	1 643 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	38 687	42 477
Räntekostnader		-1 519 303	-2 327 972
Summa finansiella poster		-1 480 616	-2 285 495
Resultat efter finansiella poster		259 953	-642 414
Årets resultat		259 953	-642 414
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		259 953	-642 414
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-277 796	-332 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-17 843	-974 414

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	181 024 175	182 270 809
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>181 024 175</u>	<u>182 270 809</u>
Summa anläggningstillgångar		181 024 175	182 270 809
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	9	8 364	1 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 929	45 325
Klientmedel i SHB		3 489 878	2 702 109
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 545 171</u>	<u>2 748 970</u>
Summa omsättningstillgångar		3 545 171	2 748 970
Summa tillgångar		184 569 346	185 019 779

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

1

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

132 620 000
1 277 450

132 620 000
945 450

Summa bundet eget kapital

133 897 450

133 565 450

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-7 158 429
259 953

-6 184 015
-642 414

Summa fritt eget kapital

-6 898 476

-6 826 429

Summa eget kapital

126 998 974

126 739 021

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10, 11

56 840 000
91 285
61 757
7 350
569 980

57 090 000
87 516
54 820
0
1 048 422

Summa kortfristiga skulder

57 570 372

58 280 758

Summa eget kapital och skulder

184 569 346

185 019 779

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 1 740 569 1 643 081
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 1 246 634 1 246 634

Erhållen ränta 38 687 42 477
Erlagd ränta -1 519 303 -2 327 972

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar **1 506 587** **604 220**
Ökning/minskning leverantörsskulder -8 431 84 984
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 3 769 -7 965
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -464 154 502 586

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 037 771** **1 183 825**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -250 000 -150 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-250 000** **-150 000**

Årets kassaflöde **787 771** **1 033 825**

Likvida medel vid årets början **2 702 109** **1 668 285**

Likvida medel vid årets slut **3 489 880** **2 702 110**

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 120 år (t.o.m. år 2135)

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 inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 992 928	3 992 928
Hyror garage & p-platser	669 909	665 049
Hyresvakanser garage & p-platser	-18 883	-7 684
Elavgifter*	14 296	15 091
Övriga hyresintäkter **	13 800	24 300
Övriga hyrestillägg ***	20 700	16 200
Övriga intäkter	6 872	23 656
Brutto	4 699 622	4 729 540
Summa nettoomsättning	<u>4 699 622</u>	<u>4 729 540</u>

* Visar intäkter för elbilsladdning exklusive moms. Denna typ av intäkt är momspliktig och ska därför momsredovisas till Skatteverket. Momsen är dock avdragsgill mot momskostnader för föreningens elinköp.

** Avser debitering av Takterass

*** Avser debitering av Gästlägenhet

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	187 908	184 381
Reparationer, löpande underhåll	250 704	329 859
Elavgifter	298 253	300 990
Uppvärmning	280 781	284 620
Vatten och avlopp	145 489	135 580
Renhållning	88 181	91 874
Försäkringar	55 843	49 833
Avgift till gemensamhetsanläggning	4 301	7 612
Kabel-TV / Internet	160 592	160 667
Övriga fastighetskostnader	22 316	29 780
Fastighetsavgift	33 770	27 410
Summa driftskostnader	1 528 138	1 602 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förbrukningsinventarier	559	8 732
Kommunikation	24 969	18 439
Revision	5 000	10 000
Föreningsmöten	5 047	3 076
Ekonomisk och administrativ förvaltning	84 300	81 535
Övriga förvaltningskostnader	19 570	38 055
Medlems- och föreningsavgifter	6 420	0
Summa övriga externa kostnader	145 865	159 837

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 985	20 084
Summa arvoden, personalkostnader	<u>77 785</u>	<u>77 384</u>

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	38 561	41 300
Övriga ränteintäkter	126	656
Ränteintäkter skattekonto	0	521
Summa finansiella intäkter	<u>38 687</u>	<u>42 477</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	147 985 750	147 985 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 985 750	147 985 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 702 942	-7 456 308
Årets avskrivningar	-1 246 634	-1 246 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 949 576	-8 702 942
Utgående planenligt värde	<u>138 036 174</u>	<u>139 282 808</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 988 000	42 988 000
Utgående planenligt värde	42 988 000	42 988 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>181 024 174</u>	<u>182 270 808</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 377 000	110 741 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	29 000 000
	<u>146 377 000</u>	<u>139 741 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	143 000 000	137 000 000
Lokaler	3 377 000	2 741 000
	<u>146 377 000</u>	<u>139 741 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	1 504	1 477
Övriga fordringar	6 860	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>8 364</u>	<u>1 477</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	2,214	3-månaders	56 840 000
Summa skulder till kreditinstitut			56 840 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-56 640 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			55 840 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser

	<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	58 240 000	58 240 000
Summa ställda säkerheter	58 240 000	58 240 000

BRF Notudden 2 i Västerås
769629-5802

17(17)

Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-06
Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ingemar Fronda

Susanne Fronda

Johan Strömstedt

Anders Laurin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Bengt Gustafsson

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

INGEMAR FRONDA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 05:26:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helge Ingemar Fronda

Ingemar Fronda

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.78.34

SUSANNE FRONDA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 05:05:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Birgitta Fronda

Susanne Fronda

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.88.83

JOHAN STRÖMSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 22:18:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN STRÖMSTEDT

Johan Strömstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.72.33.145

ANDERS LAURIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 08:08:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS LAURIN

Anders Laurin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.48.23

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-10 19:15:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT GUSTAFSSON

Bengt Gustafsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.67.88.239