Årsredovisning

för

Brf Järven

778500-0352

Räkenskapsåret

2025

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebar alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ('balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-12 kl 13:06 via Accountec Byråportal.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar, så tolkar du dem

Skuldsättning

* 0 - 8 000 kr/kvm, är en bra siffra.
* 15 000 kr/kvm, se upp om siffran överstiger.

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratmetersumman också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre siffra desto bättre.

”Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll till exempel stambyte, takomläggning och dränering går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede”.

Sparande per kvadratmeter

* * Över 200kr/kvm, är en bra siffra.
* * Under 120 kr/kvm, bör du se upp.

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram det nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre siffra desto bättre.
Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

”Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet”.

Räntekänslighet

* 0 - 5 %, i avgiftsökning, om räntan stiger med 1 procentenhet är en bra siffra.
* Mer än 10 %, i avgiftsökning, om räntan stiger med 1 procentenhet bör du se upp.

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre siffra desto bättre.

"Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp”.

Energikostnad per kvadratmeter

* Cirka 200 kr/kvm, är en normal siffra i dagsläget.

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre siffra desto bättre.

”Den här siffran kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläckaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden”.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

* 500 - 800 kr/kvm, och år är en vanlig siffra.
* Över 1 000 kr/kvm, och år bör du se upp.

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. En lägre siffra är ofta bättre för dig, men inte alltid.

”Också här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I till exempel Stockholm är det vanligare att brf:er också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.”

”Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst”.

”Det man vill undvika är brf:er där avgiftsnivåerna ligger för nära hyran på en lägenhet med likvärdig storlek och standard i samma område. Då faller liksom idén med att ta ett lån och köpa en bostadsrätt”.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

”Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland brf:er och inte konstigt eller ett varningstecken att årsavgifterna är den enda intäkten, och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna”.

”I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli jobbigt om restaurangen sedan lägger ner”.

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Styrelsen för Brf Järven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta bostadshus och andra byggnader på tomter, som föreningen förvärvat i Arboga kommun, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar från 2019-04-14 har registrerats hos Bolagsverket.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar via "Bostadsrätterna". I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen och saneringsavtal avseende skadedjur samt gemensamt bostadsrättstillägg (ersätter egendom som tillhör föreningen och som medlemmen enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar är underhållsskyldig för, samt medlemmars egen bekostade fasta inredning).

Föreningens fastighet, Järven 2 byggdes 1952 på köpt tomt.
Fastigheten är belägen på Vasagatan 26, 28, 30 och 32 samt Varvsgatan 5 med totalt 5 bostadshus som inrymmer 48 lägenheter, 13 garageplatser och 6st cykelförråd (f.d. soprum).

Lägenhetsfördelning:
1 st 4:a på 92 kvm
34 st 3:or på 73 kvm
8 st 2:or på 57 kvm
1 st 2:a på 54 kvm
4 st 1:or på 37 kvm Total bostadsyta: 3.270 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Taxeringsvärde mark 4.088.000 kr och Taxeringsvärde byggnad 15.000.000 kr.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt med 20,6%.

Styrelsen har under året haft 16 st protokollförda möten.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av LR Redovisning & Revision Arboga AB som också hanterat lägenhetsförteckningen. Fastighetsskötseln och städning av trappor har skötts av anställd personal, René Ramirez, Ana Maria De Paz De Melara, Marta Carillo De Melara och Manuel Melara Sanchez.

Föreningen har sitt säte i Arboga.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-12 kl 13:06 via Accountec Byråportal.

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Valda t.o.m. årsstämman
Victoria Zavala De Ramirez	Ordförande	2027
Sebastien Durieux	Sekreterare	2026
Anneli Eriksson	Ledamot	2026
Balmore De La Cruz	Ledamot	2026
Robin Secho	Ledamot	2026
Delana Denaj	Suppleant	2026
Johan Nilsson	Suppleant	2026
Mario Petrlik	Suppleant	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett digitalt bokningssystem har införskaffats till tvättstugan på grund av alla problem med att personer inte respekterade bokade tider.

- Stenmuren runt lekplatsen på åtegården mellan Vasagatan 26 och 30 har tagits bort. En del stenar rasade och utgjorde en fara för barnen.

- Tvättmaskinerna har blivit lagade ett antal gånger i båda tvättstugorna.

- Takomläggning har utförts på Vasagatan 32 och Varvsgatan 5A och 5B.

- Ett par stammar har spolats på Varvsgatan 5B, Vasagatan 30 och 32.

- 4st fönsterrutor har fått bytas efter att barn har slagit sönder dessa.

- Källargångar har städats och man har kastat trasiga oanvända cyklar som stått. Även annat skräp så som möbler, mm har kastats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar. Under året har 6st lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen ingår inte i någon samfällighet. Föreningen har ingen underhållsplan i dagsläget men styrelsen arbetar med att ta fram en sådan.

Årsavgifterna justeras enligt beslut vid årsstämma.
Årsavgiften betalas månadsvis, senast den sista föregående månad.

Påminnelseavgift uttages med 250 kr vid sen betalning.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-12 kl 13:06 via Accountec Byråportal.

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	3 247	3 135	2 990	2 923	2 801
Resultat efter finansiella poster	711	686	-53	371	160
Kassalikviditet	1 239	2 210	1 876	1 732	1 301
Soliditet (%)	41	36	28	29	24
Fond för yttre underhåll	895	846	798	700	700
Bankskuld per kvm (kr)	1 325	1 413	1 500	1 675	1 763
Årsavgift per kvm (kr)	966	928	890	864	818
Sparande per kvm (kr)	284	280	58	235	170
Energikostnad per kvm (kr)	373	350	309	287	298
Räntekänslighet (%)	1	2	2	2	2
Årsavgiftens andel i %	97	97	97	97	96

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	94 265	846 430	1 455 930	686 250	**3 082 875**
Avsättning till fond för yttre underhåll		48 810	-48 810		**0**
Disposition av föregående års resultat:			686 250	-686 250	**0**
Årets resultat				710 649	**710 649**
Belopp vid årets utgång	**94 265**	**895 240**	**2 093 370**	**710 649**	**3 793 524**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 093 370
årets vinst	710 649
	2 804 019
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	57 264
i ny räkning överföres	2 746 755
	2 804 019

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-12 kl 13:06 via Accountec Byråportal.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 246 846	3 134 865
Övriga intäkter		123	0
		3 246 969	**3 134 865**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 295 862	-1 220 898
Övriga kostnader	4	-536 798	-640 627
Personalkostnader	5	-299 690	-214 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 615	-227 790
Övriga rörelsekostnader		-41 652	0
		-2 393 617	**-2 303 414**
Rörelseresultat		**853 352**	**831 451**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 851	3 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 554	-148 757
		-142 703	**-145 202**
Resultat efter finansiella poster		**710 649**	**686 249**
Resultat före skatt		**710 649**	**686 249**
Årets resultat		**710 649**	**686 250**

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 526 683	6 231 361
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		12 500	0
		7 539 183	**6 231 361**
Summa anläggningstillgångar		**7 539 183**	**6 231 361**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		423 930	77 511
Övriga fordringar	8	5 926	5 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 007	35 245
		466 863	**118 588**
Kassa och bank		1 239 283	2 209 954
Summa omsättningstillgångar		**1 706 146**	**2 328 542**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 245 329**	**8 559 903**

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 265	94 265
Fond för yttre underhåll	9	895 240	846 430
		989 505	**940 695**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		2 093 370	1 455 930
Årets resultat		710 649	686 250
		2 804 019	**2 142 180**
Summa eget kapital		**3 793 524**	**3 082 875**
Långfristiga skulder	10, 14		
Skulder till kreditinstitut	15	2 896 000	956 000
Summa långfristiga skulder		**2 896 000**	**956 000**
Kortfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		1 724 500	3 950 500
Leverantörsskulder		101 711	169 345
Aktuella skatteskulder		17 423	4 630
Övriga skulder	11	100 362	98 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	611 809	298 240
Summa kortfristiga skulder		**2 555 805**	**4 521 028**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 245 329**	**8 559 903**

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		710 649	686 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	261 267	227 790
Betald skatt		12 699	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**984 615**	**914 040**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-346 419	36 595
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 762	-5 045
Förändring av leverantörsskulder		-67 634	-117 015
Förändring av kortfristiga skulder		315 618	-208 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**884 418**	**620 217**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 569 089	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 569 089**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-286 000	-286 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-286 000**	**-286 000**
Årets kassaflöde		**-970 671**	**334 217**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 209 954	1 875 738
Likvida medel vid årets slut		**1 239 283**	**2 209 954**

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,00%
Stomkompletteringar/innerväggar	2,00%
Värme, sanitet	2,00%
El	2,50%
Inre ytskikt och vitvaror	6,67%
Fasad	2,00%
Fönster	2,00%
Köksinredning	3,33%
Yttertak	2,50%
Ventilation	4,00%
Styr- och övervakningssystem	6,67%
Övrigt	2,00%

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-12 kl 13:06 via Accountec Byråportal.

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet
Kassa och bank per balansdagen.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Bankskuld per kvm
Långfristiga skulder till banken delade med bostadsyta.

Årsavgift per kvm
Totalt årsavgifter delade med bostadsyta.

Sparande per kvm
Justerat årets resultat (årets resultat och avskrivningar) delat med bostadsyta.
Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Energikostnad per kvm
El-, värme- och vattenkostnader delade med bostadsyta.

Räntekänslighet (%)
Ingående balans långfristiga skulder i procent av nettoomsättningen.
Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Årsavgiftens andel i %
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 160 669	3 035 551
Hyror garage och förråd	66 710	61 835
Hyror lokaler	3 000	3 300
Övriga sidointäkter	14 140	29 831
Påminnelse- och förseningsavgifter	2 409	4 400
Öresdifferenser	-82	-52
	3 246 846	**3 134 865**

I föreningens årsavgifter ingår, värme, vatten och abonnemang för bredband.

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme kr, förändring +5,0% (varav fastavgift är 159.180kr)	788 760	751 401
Vatten och avlopp kr, förändring +12,9% (varav fast avgift 12.510kr)	345 892	306 259
Elektricitet kr, förändring -0,7%	86 573	87 212
Sophämtning kr, förändring -1,8%	74 637	76 026
	1 295 862	**1 220 898**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Reparation dörrar	5 325	6 258
Målning	0	17 424
Ventilation	0	10 125
Isolering förråd	0	19 456
Elreparationer	5 831	33 401
Reparation garage	1 319	74 575
VVS reparationer	54 603	44 845
Byte låscylindrar	7 306	14 091
Renovering småtoaletter	0	45 692
Övriga mindre åtgärder	58 746	47 905
Redovisningstjänster	71 014	59 721
Fastighetsförsäkringar	110 801	104 473
Fastighetsskatt	57 264	48 810
Kabel-TV	21 653	20 160
Reparation och underhåll av inventarier	28 158	0
Bankkostnader	2 734	2 520
Övriga externa kostnader	112 044	91 171
	536 798	**640 627**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-12 kl 13:06 via Accountec Byråportal.

a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Löner till kollektivanställda	172 795	150 865
Styrelsearvode	17 000	15 000
Arbetsgivaravgifter 31,42%	57 463	45 329
Övriga personalkostnader	4 420	2 905
	251 678	**214 099**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	38 638	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 374	0
	48 012	**0**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**299 690**	**214 099**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 521 380	10 521 380
Inköp	1 556 589	0
Försäljningar/utrangeringar	-77 379	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 000 590**	**10 521 380**
Ingående avskrivningar	-4 290 019	-4 070 207
Försäljningar/utrangeringar	35 727	0
Årets avskrivningar	-219 615	-219 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 473 907**	**-4 290 019**
Utgående redovisat värde	**7 526 683**	**6 231 361**
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	13 000 000
Taxeringsvärden mark	4 088 000	3 270 000
	19 088 000	**16 270 000**
Bokfört värde mark	849 000	849 000
	849 000	**849 000**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-03-12 kl 13:06 via Accountec Byråportal.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	288 724	288 724
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**288 724**	**288 724**
Ingående avskrivningar	-288 724	-280 746
Årets avskrivningar	0	-7 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-288 724**	**-288 724**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 409	2 315
Övriga kortfristiga fordringar	3 517	3 517
	5 926	**5 832**

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	895 240	846 430
	895 240	**846 430**

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 272 000	796 000
	2 272 000	**796 000**

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Inre reparationsfond medlemmar	80 272	83 771
Personalskatt	4 742	5 265
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 378	4 377
Förskott från kunder	10 274	4 504
Övriga kortfristiga skulder	696	396
	100 362	**98 313**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	14 500	14 500
Upplupna semesterlöner	17 639	13 816
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	10 097	8 895
FORA	173	0
Förutbetalda årsavgifter	564 281	256 151
Upplupen räntekostnad	5 119	4 878
	611 809	**298 240**

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	219 615	227 790
Utrangeringskostnad	41 652	0
	261 267	**227 790**

Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4.620.500kronor (4.906.500kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 896 000	956 000
	2 896 000	**956 000**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 724 500	3 950 500
	1 724 500	**3 950 500**

Not 15 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Sparbanken Västra Mälardalen	2,960	2027-11-01	1 308 000	56 000	1 252 000
Sparbanken Västra Mälardalen	3,260	2028-12-30	1 900 000	100 000	1 800 000
Sparbanken Västra Mälardalen	2,290	2026-10-01	996 000	40 000	956 000
Sparbanken Västra Mälardalen	2,880	2026-11-01	702 500	90 000	612 500
			4 906 500	**286 000**	**4 620 500**

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev	6 762 000	6 762 000
	6 762 000	**6 762 000**

Årsredovisningen beslutades 2026-03-10

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victoria Zavala De Ramirez
Ordförande

Sebastien Durieux

Balmore De La Cruz

Anneli Eriksson

Robin Secho

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carla Artiga
Revisor

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2025.pdf
Checksumma: a024cad6da7ec0d4227e27fcd219914f60d7de482d5da0750116e85df3bb3c45
Skickad: 2026-03-11 kl 20:54

Underskrift av årsredovisningen

Digitalt signerad av: Sébastien Denis Durieux
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-11 kl 20:55

Digitalt signerad av: Anneli Susann Eriksson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-11 kl 20:57

Digitalt signerad av: VICTORIA ZAVALA DE RAMIREZ
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-11 kl 20:59

Digitalt signerad av: BALMORE DE LA CRUZ
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-12 kl 09:34

accountec

Digitalt signerad av:	Robin Secho
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-03-12 kl 10:50

Digitalt signerad av:	CARLA ELIZABETH ARTIGA CARCAMO
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-03-12 kl 13:06

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering