

BRF Esplanaden
Org nr 778000-0951

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 2025-03-04 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Martin Lindberg	Ordförande, från 2025-11-24	2027
Håkan Bergström	Ordförande, till 2025-11-24	2026, Avgått
Eva Hallqvist	Ledamot	2027
Hans Berggren	Ledamot	2026
Birgitta Enlund	Ledamot	2026
Jörgen Boman	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden, samt två konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-14.
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun.

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

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

Till valberedning valdes styrelsen fram till nästa ordinarie stämma.

Föreningsstämman reserverade 1,3 av prisbasbeloppet 58 800 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Jonas 1 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 25 lägenheter fördelade enligt följande:

- 1 st rum och pentry
- 1 st 1 rum och kök och sovalkov
- 3 st 1 rum och kök och matrum
- 13 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök och matrum
- 2 st 4 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök och serveringsrum
- 1 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår är 1938 och efter ombyggnad är värdeåret 1987. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 1 875 m².

Under räkenskapsåret har 1 st bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2073. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 25 636 005 kr under kommande 50 år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott, ansvarighet, rättsskydd, styrelseansvar samt fullserviceavtal för skadedjur.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Avtal har träffats om fastighetsskötsel med HJT Service AB och med Västmanlands Städ och Flytt om lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte haft några större underhållskostnader.

Föreningens årsavgifter höjs med 2,6 % från den 1 januari 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 635 816	1 542 424	1 525 231	1 478 807
Resultat efter finansiella poster	kr	225 323	70 405	128 603	-151 636
Soliditet	%	32	30	29	27
Likviditet	%	336	247	276	306
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	771	721	721	721
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	829	779	776	
Skuldsättning per kvm	kr	2 919	3 003	3 033	3 237
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	2 919	3 003	3 033	3 237
Energikostnad per kvm	kr	211	208	178	176
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,8	4,2	4,2	4,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,5	3,9		
Sparande per kvm	kr	267	200	228	227
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,08			

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>Upplåtelseavgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	144 825	1 444 950	548 407	320 111	70 405
Reservering till yttre fond			191 800	-191 800	
Ianspråktagande av yttre fond			-29 250	29 250	
Balansering av föregående års resultat				70 405	-70 405
Årets resultat					225 323
Belopp vid årets utgång	144 825	1 444 950	710 957	227 966	225 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	227 967
Årets resultat	225 323
	<u>453 290</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

150 900
302 390
<u>453 290</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	225 323
Dispositioner	-150 900
Årets resultat efter dispositioner	<u>74 423</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 861 857

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 635 816	1 542 424
Övriga rörelseintäkter		0	37 031
Summa rörelseintäkter		1 635 816	1 579 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-841 334	-918 959
Periodiskt underhåll	5	0	-29 250
Övriga externa kostnader	6	-95 897	-104 302
Arvoden och personalkostnader	7	-90 621	-86 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 035	-275 035
Summa rörelsekostnader		-1 302 887	-1 413 884
Rörelseresultat		332 929	165 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	43 923	54 816
Räntekostnader		-151 529	-149 982
Summa finansiella poster		-107 606	-95 166
Resultat efter finansiella poster		225 323	70 405
Årets resultat		225 323	70 405
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		225 323	70 405
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	29 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-150 900	-191 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		74 423	-92 145

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 300 563	7 575 598
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 300 563</u>	<u>7 575 598</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 500	2 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 500</u>	<u>2 500</u>
Summa anläggningstillgångar		7 303 063	7 578 098
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	397	340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 861	36 411
Klientmedel i SHB		1 197 161	843 761
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 235 419</u>	<u>880 512</u>
Summa omsättningstillgångar		1 235 419	880 512
Summa tillgångar		8 538 482	8 458 610

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 589 775	1 589 775
Fond för yttre underhåll		710 957	548 408
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 300 732</u>	<u>2 138 183</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		227 967	320 111
Årets resultat		225 323	70 405
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>453 290</u>	<u>390 516</u>
Summa eget kapital		2 754 022	2 528 699
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 709 818	4 233 890
Summa långfristiga skulder		2 709 818	4 233 890
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 764 072	1 396 712
Leverantörsskulder		37 833	54 164
Skatteskulder		3 016	666
Övriga skulder	13	36 634	34 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 087	209 911
Summa kortfristiga skulder		3 074 642	1 696 021
Summa eget kapital och skulder		8 538 482	8 458 610

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-312024-01-01
-2024-12-31**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster		332 929	165 571
Avskrivningar		275 035	275 035
Erhållna utdelningar		37 500	41 038
Erhållen ränta		6 423	13 778
Erlagd ränta		-151 529	-149 982

500 358**345 440**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 507	-1 045
Ökning/minskning leverantörsskulder		-13 981	-32 557
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		25 242	-10 059

Kassaflöde från den löpande verksamheten**510 112****301 779****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9	0	-466 250
--	---	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-466 250****Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld		-156 712	-56 712
---------------------	--	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-156 712****-56 712****Årets kassaflöde****353 400****-221 183****Likvida medel vid årets början****843 761****1 064 943****Likvida medel vid årets slut****1 197 161****843 760**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 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 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 1,02 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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.

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**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 446 084	1 351 452
Hyror parkering	68 400	63 000
Kabel-TV avgifter	109 200	108 300
Övrig momspliktig intäkt	5 361	6 699
Övriga intäkter	6 771	12 974
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 635 816	1 542 425
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	<u>1 635 816</u>	<u>1 542 425</u>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

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

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	82 392	121 304
Reparationer, löpande underhåll	90 128	161 570
Elavgifter	27 623	28 596
Uppvärmning	320 930	316 506
Vatten och avlopp	47 834	44 283
Renhållning	28 603	35 614
Försäkringar	54 809	48 679
Kabel-TV / Internet	113 104	112 159
Övriga fastighetskostnader	32 810	9 499
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 100	40 750
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>841 333</u>	<u>918 960</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
OVK-besiktning	0	29 250
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>29 250</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	826
Kontorsmaterial	0	1 020
Kommunikation	1 323	1 547
Revision	25 975	22 100
Föreningsmöten	215	2 562
Ekonomisk och administrativ förvaltning	46 805	45 260
Övriga förvaltningskostnader	6 443	16 887
Konsultarvoden	14 536	13 500
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	95 897	104 302

Not 7 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	74 500	74 490
Sociala kostnader	13 121	11 848
Övriga personalkostnader	3 000	0
Summa arvoden, personalkostnader	90 621	86 338

Not 8 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	6 372	13 655
Övriga ränteintäkter	51	123
Utdelning MBF	37 500	35 000
Återbäring Länsförsäkringar	0	6 038
Summa finansiella intäkter	43 923	54 816

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 678 537	12 212 287
Inköp/Aktiveringar	0	466 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 678 537	12 678 537
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 157 939	-4 882 904
Årets avskrivningar	-275 035	-275 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 432 974	-5 157 939
Utgående planenligt värde	<u>7 245 563</u>	<u>7 520 598</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående planenligt värde	55 000	55 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 300 563</u>	<u>7 575 598</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	11 600 000
	37 200 000	34 600 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	37 200 000	34 600 000
	37 200 000	34 600 000

Upplýsningar till balansräkningen**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	397	340
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>397</u>	<u>340</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>
Stadshypotek	2,26	2026-10-30	967 360
Stadshypotek	2,69	2028-01-30	619 355
Stadshypotek	4,45	2026-10-30	500 000
Stadshypotek	1,53	2030-01-30	1 175 425
Stadshypotek	2,65	2027-01-30	971 750
Stadshypotek	2,80	2025-10-30	840 000
Stadshypotek	2,60	2026-01-30	400 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 473 890
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-56 712
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 707 360
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 709 818
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 190 330

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<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	11 077 000	11 077 000
Summa ställda säkerheter	11 077 000	11 077 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	575	374
Personalens källskatt	22 350	22 347
Sociala avgifter	13 121	11 847
Skulder till MBF	588	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>36 634</u>	<u>34 568</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-01-27

Datum framgår av den elektroniska signaturen

Martin Lindberg
Ordförande

Eva Hallqvist

Hans Berggren

Birgitta Enlund

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARTIN LINDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-29 09:09:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN LINDBERG

Martin Lindberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.43.16

HANS BERGGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-28 08:33:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS BERGGREN

Hans Berggren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.53.181

EVA HALLQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-28 10:38:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Birgitta Hallkvist

Eva Hallqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.36.208

BIRGITTA ENLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-27 17:10:53 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BIRGITTA ENLUND

Birgitta Enlund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.94.117

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-02 06:01:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.109