

Årsredovisning för  
**Brf Stohagen**  
769617-2399  
Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

Styrelsen för Brf Stohagen, 769617-2399, avger härmed följande årsredovisning.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### **Fastigheten**

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun och äger fastigheten Masten 6 med adress Djuphamnsvägen 10-14. Fastigheten består av 45 lägenheter i 3 hus med 3 och 4 plan.

Föreningen har 17 biluppställningsplatser i carport samt 28 öppna p-platser. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd.

Lägenhetsfördelningen:

2 st 1 r o k  
8 st 2 r o k  
30 st 3 r o k  
4 st 4 r o k  
1 st 5 r o k

Byggnadernas lägenhetsyta uppgår till 3 504 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2015-2016. Värdeår 2016.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas medlemsförsäkring perioden 20250501-20260430 via Söderberg och Partner. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Marken innehas med äganderätt

Föreningen har en aktuell underhållsplan via Mark Förvaltning som har uppdateras under året.

Inga underhåll har utförts under året.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Städ  
Värme  
Kabel-TV  
Bredband  
Porttelefon  
Porttelefon och lås  
Elavtal  
Elhandel  
Elavläsning  
Hissbesiktning  
Hisskötsel  
Renhållning  
Gångmattor

Castanove Förvaltning  
Västerås Service och anläggning  
HJT  
Mälarenergi  
Telia  
Inleed  
Telavox  
Låscenter  
Skellefteå kraft  
Vattenfall  
Infometric  
Kiwa  
Kone  
Vafab  
Elis

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 2024-05-07

		<b>Vald till stämman</b>
Magnus Gylén	Ordförande	2026
David Borg	Ledamot	2027
Magnus Kjellberg	Ledamot	2026
Christina Jarnfelter Hagström	Ledamot	2027
Åsa Berends	Ledamot	2027
Per Christer Odehag	Suppleant	2026
Mikael Segerberg	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

### **Valberedning**

Gunilla Adamsson

### **Revisorer**

Crowe Västerås AB                      Ordinarie Extern

### **Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07

### **Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter: 45 st

Vid räkenskapsårets utgång var antalet medlemmar 66 st.

Under räkenskapsåret har 3 (11) st bostadsrätter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Föreningens ekonomi

Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift de 15 första åren räknat från värdeåret 2016 Under verksamhetsåret har inga avgifter höjts. Ingen höjning av årsavgifterna inför år 2026 och en avgiftsfri månad under januari 2026.

## Väsentliga händelser

Under år 2026 kommer föreningen gå över till redovisningssättet K3 enligt nya lagkrav.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	793	792	666	580
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter (%)	92	92	90	
Skuldsättning per kvm bostadsyta, kr	9 491	9 691	9 875	10074
Skuldsättning per kvm totalyta kr	9491	9691	9875	
Energikostnad per kvm totalyta	182	184	157	
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsyta, kr	86	81	71	68
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	28	27	25	25
Kapitalkostnad per kvm bostadsyta, kr	226	254	139	124
Underhållsfond kr/bostadsyta	480	401	313	245
Räntekänslighet (%)	12	12	15	
Sparande kr per kvm	226	212	171	
Nettoomsättning tkr	3 009	3 029	2 581	2421
Resultat efter finansiella poster, tkr	-100	-152	-295	-233
Eget kapital (tkr)	89 076	89 177	89 328	89 887
Soliditet (%)	72	72	72	71

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totalt räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter boyta på bokslutsdagen. Ett mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

El, värme och vatten: Föreningens totala kostnader för el, värme och vatten per kvadratmeter total yta.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund. Detta är ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Soliditet: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

<b>Kassaflöde</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>	<b>1 568 625</b>	<b>1 297 657</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	3 009 991	3 028 871
Finansiella intäkter	2 387	17 476
	<b>3 012 378</b>	<b>3 046 347</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-1 524 628	-1 412 924
Finansiella kostnader	-694 806	-891 692
Minskning av långfristiga skulder	-700 000	-475 000
Minskning av kortfristiga skulder	-283 248	177 695
Ökning av kortfristiga fordringar	76 370	-173 458
	<b>-3 126 312</b>	<b>-2 775 379</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 454 691</b>	<b>1 568 625</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-113 934</b>	<b>270 968</b>

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

<b>Eget Kapital</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	90 550 000			90 550 000
Fond för yttre underhåll	1 716 600	310 000		1 406 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>92 266 600</b>			<b>91 956 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 089 801	-310 000	-151 671	-2 628 130
Årets resultat	-100 458	100 458	151 671	-151 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 190 259</b>			<b>-2 779 801</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>89 076 341</b>			<b>89 176 799</b>

### Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-100 458
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 779 801
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-310 000
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-3 190 259</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 190 259</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 003 961	3 028 561
Övriga rörelseintäkter		6 030	309
		<b>3 009 991</b>	<b>3 028 870</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	2	-412 505	-338 911
Driftskostnader	3	-892 995	-876 114
Övriga externa kostnader	4	-114 317	-97 102
Personalkostnader		-104 811	-100 797
Avskrivningar	5	-893 402	-893 402
		<b>-2 418 030</b>	<b>-2 306 325</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>591 961</b>	<b>722 545</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 387	17 476
Räntekostnader		-694 806	-891 692
		<b>-692 419</b>	<b>-874 216</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-100 458</b>	<b>-151 671</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-100 458</b>	<b>-151 671</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	121 172 723	122 048 810
Maskiner och inventarier		145 735	163 050
		<u>121 318 458</u>	<u>122 211 860</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>121 318 458</u>	<u>122 211 860</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		31	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	158 338	234 726
		<u>158 369</u>	<u>234 738</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 454 691	1 568 625
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 613 060</u>	<u>1 803 363</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>122 931 518</u>	<u>124 015 223</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		90 550 000	90 550 000
Fond för yttre underhåll		1 716 600	1 406 600
		<u>92 266 600</u>	<u>91 956 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 089 801	-2 628 130
Årets resultat		-100 458	-151 671
		<u>-3 190 259</u>	<u>-2 779 801</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>89 076 341</u>	<u>89 176 799</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 362 500	21 334 500
		<u>9 362 500</u>	<u>21 334 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		23 894 000	12 622 000
Leverantörsskulder		263 207	285 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	335 470	596 224
		<u>24 492 677</u>	<u>13 503 924</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>122 931 518</u>	<u>124 015 223</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planerliga amorteringarna.

Enligt nytt lagkrav har föreningen momsregistrerat sig för den individuella elavläsningen fr o m 1 januari 2020.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i bokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

### Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	120 år	120 år
Staket, stängsel	15 år	15 år

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1

#### ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2025	2024
Årsavgifter	2 585 114	2 587 290
Hysesintäkter	224 100	218 100
Elintäkter	114 170	138 068
Övriga elintäkter schablon	19 800	34 000
Värmeintäkter	60 777	51 103
<b>Summa</b>	<b>3 003 961</b>	<b>3 028 561</b>

### Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

#### Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	72 507	74 068
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 833	1 875
Städning entreprenad	63 685	53 207
Mattvätt/hyrmattor	47 185	46 704
Hissbesiktning	10 930	10 574
Gård	62 662	30 367
Serviceavtal	62 633	58 024
Förbrukningsmaterial	2 835	187
Övriga kostnader		14 944
<b>Summa</b>	<b>326 270</b>	<b>289 950</b>

<b>Reparationer</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförbättringar	6 575	
Entré/trapphus		19 330
Installationer	2 550	
VVS	3 054	2 945
Ventilation	7 643	11 494
Elinstallation	14 068	
Hiss	49 845	13 718
Tak		1 475
Skador, klotter och skadegörelse	2 500	
<b>Summa</b>	<b>86 235</b>	<b>48 962</b>

**Periodiskt underhåll**

**Summa**

**TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER** **412 505** **338 911**

**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	237 911	266 330
Värme	302 721	282 206
Vatten	96 635	95 016
Sophämtning/renhållning	68 978	67 762
<b>Summa</b>	<b>706 245</b>	<b>711 314</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	61 575	57 948
Kabel-tv	32 944	17 402
Bredband	92 231	89 450
<b>Summa</b>	<b>186 750</b>	<b>164 800</b>

**TOTALT DRIFTSKOSTNADER** **892 995** **876 114**

**Not 4**

<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Tele- och datakommunikation	1 689	1 886
Ersättning till revisor	23 450	18 875
Föreningskostnader	11 190	6 816
Förvaltningskostnader	51 260	58 009
Förvaltningskostnader, övriga	16 879	
Administration		2 100
Bankkostnader	3 790	3 606
Medlems- och föreningsavgifter	5 810	5 810
Inköp material och varor	249	
<b>Summa</b>	<b>114 317</b>	<b>97 102</b>

**Not 5**

<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Byggnad	876 087	876 087
Inventarier	17 315	17 315
<b>Summa</b>	<b>893 402</b>	<b>893 402</b>

**Not 6**

**BYGGNADER OCH MARK**

Ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Vid årets början	129 094 000	129 094 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>129 094 000</b>	<b>129 094 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-7 045 190	-6 169 103
Årets avskrivningar enligt plan	-876 087	-876 087
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 921 277</b>	<b>-7 045 190</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>121 172 723</b>	<b>122 048 810</b>
	24 000 000	24 000 000

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 000 000
	<b>65 800 000</b>	<b>66 000 000</b>

**Not 7**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Fastighetsförsäkring	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Elintäkt	20 855	19 863
Medlemskap bostadsrätterna	5 230	5 810
Lån	132 253	172 545
Skattekonto	31	12
	<b>158 369</b>	<b>234 726</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek 189306	2,21 %	11 747 000	12 022 000	2026-03-30
Stadshypotek 92547	0,88 %	9 587 500	9 787 500	2028-12-30
Stadshypotek 318861	2,55 %	11 922 000	12 147 000	2026-01-02
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 256 500</b>	<b>33 956 500</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-23 894 000</b>	<b>-12 622 000</b>	
		<b>9 362 500</b>	<b>21 334 500</b>	

Om 5 år beräknas låneskulden uppgå till 29 756 500kr.

**Not 9 KORTFRISTIG SKULD**

**Kortfristig skuld**

Löner och arvoden	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Sociala avgifter	80 000	78 000
Räntekostnader	20 000	24 800
Extern revisor	74 314	113 723
El	17 000	16 000
Värme	11 615	31 212
Vatten	32 519	32 909
Bredband	8 350	8 055
Förutbetalda hyresintäkter	675	
	<b>90 997</b>	<b>291 526</b>

335 470

596 225

**Not 10**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 554 000 38 544 000

**Eventualförpliktelser**

Inga

Inga

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen kommer efter räkenskapsårets utgång övergå till K3-regelverket i sin redovisning. Bokföringsnmden (BFN) har beslutat att det från och med 1 januari 2026 är tvingande för alla bostadsrättsföreningar att tillämpa K3-regelverket (BFNAR 2012:1) Övergången innebär bland annat utökade krav och upplysningar samt att föreningen skall göra en komponentindelning av byggnaden och bedöma dess kvarvarande nyttjandeperiod.

**Underskrifter**

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Gylén  
Ordförande

David Borg  
Ledamot

Åsa Berends  
Ledamot

Magnus Kjellberg  
Ledamot

Christina Jarnfelter Hagström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Pettersson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2026



ÅR 2025 Brf Stohagen.pdf

(4012465 byte)

SHA-512: 96bf40de5bf54f81fa3b7502318742e4cd50f  
6d9976c068104fd0aa7210a79e78fa024245ee805e1812  
79bdb4036f8f3c9bf9fb49e7d3eed44c945c0c5f9d6e0

## Underskrifter

2026-04-27 09:15:26 (CET)



Åsa Berends

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 08:33:13 (CET)



David Borg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 19:09:07 (CET)



Inger Christina Hagström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 09:09:20 (CET)



Magnus Kjellberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 09:32:33 (CET)



Nils Åke Magnus Gylén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 13:27:07 (CET)



Erik Jonas Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



#### Årsredovisning

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8b7444ce1f0c59f3a63cf25caf43e9f793c2e945417913ffd19ba33e670d4c8c2e9ad197979393c40486eef84a69f8af009bb89ad1080ed431f3e6ff1560b186



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.