

Brf Fjolner 2 i Västerås
Org nr 716454-6918

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

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 2024-10-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sören Strid	Ordförande	2025
Khan Duong	Ledamot	2025
Bau Hy	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört sammanträde.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-12 och föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Göran Bjermo.

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

Föreningsstämman beslutade om ett styrelsearvode på 12 000 kr.

Föreningen har inte haft någon valberedning.

Föreningen äger fastigheten Fjolner 2 i Västerås med adress Brahegatan 17. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 3 bostadsvåningar. Källarvåningen innehåller vissa förråd och central för fjärrvärme och elcentral samt en tvättstuga. Bostadshuset innehåller 6 lägenheter. På fastigheten finns 8 p-platser. Nybyggnadsår 1939. En större ombyggnad gjordes 1982.

Sex lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och två p-platser uthyres.
Totalt boyta är 536 m².

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

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

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10 % från 2025-07-01.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	267 085	242 342	240 864	244 580
Resultat efter finansiella poster	kr	2 737	-3 214	-21 317	-25 128
Soliditet	%	99	99	99	99
Likviditet	%	2 047	1 582	2 251	1 397
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	472	429	429	429
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	472	429	429	429
Skuldsättning per kvm	kr	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	kr	193	179	156	147
Räntekänslighet (grundavgift)	%	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	0,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per kvm	kr	139	115	81	74
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,8	94,1	95,5	94,1

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 ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	6 432 000	35 400	218 936	-313 073	-3 214
Reservering till yttre fond			54 000	-54 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-3 214	3 214
Årets resultat					<u>2 737</u>
Belopp vid årets utgång	6 432 000	35 400	272 936	-370 287	2 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-370 287
Årets resultat	2 737

-367 550

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	107 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-7 123
I ny räkning balanseras	-467 427

-367 550

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	2 737
Dispositioner	-99 877

Årets resultat efter dispositioner -97 140

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 372 813

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	267 085	242 341
Övriga rörelseintäkter		0	2 039
Summa rörelseintäkter		267 085	244 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-162 588	-160 893
Periodiskt underhåll	5	-7 123	0
Övriga externa kostnader	6	-45 133	-43 396
Arvoden och personalkostnader	7	-12 413	-11 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-64 643	-64 643
Summa rörelsekostnader		-291 900	-280 245
Rörelseresultat		-24 815	-35 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 552	32 651
Summa finansiella poster		27 552	32 651
Resultat efter finansiella poster		2 737	-3 214
Årets resultat		2 737	-3 214
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		2 737	-3 214
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		7 123	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-107 000	-54 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-97 140	-57 214

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 454 752	5 519 395
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 454 752	5 519 395
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		600	600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		600	600
Summa anläggningstillgångar		5 455 352	5 519 995
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	433	426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 546	29 284
Klientmedel i SHB		421 520	367 984
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		439 499	397 694
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		525 052	509 734
<i>Summa kassa och bank</i>		525 052	509 734
Summa omsättningstillgångar		964 551	907 428
Summa tillgångar		6 419 903	6 427 423

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		6 467 400	6 467 400
Fond för yttre underhåll		272 936	218 936
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 740 336	6 686 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-370 287	-313 073
Årets resultat		2 737	-3 214
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-367 550	-316 287
Summa eget kapital		6 372 786	6 370 049
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 577	22 775
Skatteskulder		140	617
Övriga skulder	11	1 467	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 933	33 982
Summa kortfristiga skulder		47 117	57 374
Summa eget kapital och skulder		6 419 903	6 427 423

Kassaflödesanalys

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-24 815	-35 865
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	64 643	64 643
Erhållen ränta	18 552	22 000
Erhållna utdelningar	9 000	10 651

	67 380	61 429
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	11 732	-13 487
Ökning/minskning leverantörsskulder	-15 198	17 133
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	4 941	3 580

Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 855	68 655
---	---------------	---------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
	—	—

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	0
	—	—

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
--	----------	----------

Årets kassaflöde	68 855	68 655
Likvida medel vid årets början	877 718	809 063
Likvida medel vid årets slut	946 572	877 718

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 75 år (t.o.m. år 2084)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

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 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 per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

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 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 (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

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	253 080	230 064
Hyror parkering	12 000	11 400
Övriga intäkter	2 005	878
Brutto	267 085	242 342
Summa nettoomsättning	<u>267 085</u>	<u>242 342</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

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

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel	1 976	4 693
Reparationer, löpande underhåll	4 438	7 242
Elavgifter	10 669	11 701
Uppvärmning	59 583	60 480
Vatten och avlopp	33 387	23 966
Renhållning	9 413	12 145
Försäkringar	18 738	17 378
Kabel-TV / Internet	14 040	13 508
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	10 344	9 780
Summa driftskostnader	<u>162 588</u>	<u>160 893</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Tvättmaskin	7 123	0
Summa periodiskt underhåll	<u>7 123</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Revision	4 500	3 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	36 783	35 450
Övriga förvaltningskostnader	3 851	3 196
Medlems- och föreningsavgifter	0	1 000
Summa övriga externa kostnader	45 134	43 396

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Arvode styrelse	12 000	9 000
Sociala kostnader	413	2 313
Summa arvoden, personalkostnader	12 413	11 313

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-07-01</u> <u>-2025-06-30</u>	<u>2023-07-01</u> <u>-2024-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 769	9 742
Övriga ränteintäkter	16 783	12 258
Utdelning MBF	9 000	8 400
Återbäring Länsförsäkringar	0	2 251
Summa finansiella intäkter	27 552	32 651

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 714 625	4 714 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 714 625	4 714 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-771 430	-706 787
Årets avskrivningar	-64 643	-64 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-836 073	-771 430
Utgående planenligt värde	<u>3 878 552</u>	<u>3 943 195</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 576 200	1 576 200
Utgående planenligt värde	1 576 200	1 576 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>5 454 752</u>	<u>5 519 395</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark	3 618 000	3 350 000
	<u>10 018 000</u>	<u>9 150 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>10 018 000</u>	<u>9 150 000</u>
	10 018 000	9 150 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Skattekontot	433	426
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>433</u>	<u>426</u>

Not 11 Övriga skulder

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Personalens källskatt	1 095	0
Sociala avgifter	372	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 467</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2025-08-25. (= slutrevisionsdag)

Datum för undertecknande framgår av den elektroniska signaturen.

Sören Strid
Ordförande

Khan Duong

Bau Hy

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

Göran Bjermo
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

SÖREN STRID Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-29 06:25:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ellert Sören Strid

Sören Strid

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.188.148

KHAN DUONG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-25 16:45:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KHAN DUONG

Khan Duong

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 193.181.36.223

BAU HY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-27 18:18:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Quoc Bau Hy

Bau Hy

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 194.35.182.201

GÖRAN BJERMO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-29 06:38:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Göran Bjermo

Göran Bjermo

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.191.137.44