

Årsredovisning för

Brf Johanneslund 7

769603–0662

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Johanneslund 7, 769603–0662, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Johanneslund 7 i Västerås kommun med adress Lovisebergsvägen 4 A-B samt 6 A-C. Fastigheten består av 2 flerbostadshus och omfattar 19 lägenheter. Alla upplåtna som bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

2 st. 2 r o k

9 st. 3 r o k

8 st. 5 r o k

Tillkommer 1 carport med 20 p-platser samt 1 miljö bod.

Byggnadernas lägenhetsyta 2 272 kvadratmeter, lokalyta 65 kvadratmeter. Ursprungligt nybyggnadsår

1916 enligt stadens arkiv och bygglovshandlingar. Fastigheten genomgick en omfattande ombyggnation 2002. Värdeår 2002.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår ansvarsfrihet för styrelsen samt bostadsrättsförsäkring för de boende i föreningen.

Föreningen är ett s. k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Marken innehas med äganderätt

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel och städning
Hissar
Porttelefoni
Telefoni hissar
Bredband och kabel TV
Fjärrvärme, vatten och el
Renhållning

MARK Fastighet Mälardalen AB
Tholin Fastighetsservice AB
Schindler Hiss AB
Tele2 Sverige AB
Tele2 Sverige AB
Tele2 Sverige AB
Mälarenergi AB
Vafab-miljö

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Vald till stämman

Ordinarie ledamöter

Pia Dennerås	Ordförande	2026
Igor Rakovac	Vice ordförande	2027
Luigi Di Giovanni	Ledamot	2026

Suppleanter

Lena Hellström	Suppleant	2027
Kim Christiansen	Suppleant	2027

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Pettersson	
Crowe Västerås AB	Ordinarie Extern
Marianne Sundberg	Föreningsvald revisor

Valberedning

Åsa Coenraads	Sammankallande	2026
Maria Lindqvist		2026

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet alternativt av två styrelseledamöter i förening.

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-15.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% per 25-01-01.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 28 personer (30).

Medlemslägenheter 19 st.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtit.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Återstående renovering av hussockel hus nr 4 A-B, vilket var det sista i hussockelprojektet. Renoveringsarbetet utfördes i maj 2025 av Köpsells murning ab, med mycket gott resultat. Därmed avslutades projektet.

Nytt nyckelsystem har införskaffats och blev klart i juni 2025. Nya cylindrar, nycklar och porttelefonerna är över lag kopplade till våra medlemmars mobiltelefonnummer. För att komma in i yttre porten används tagg eller portkod.

Ny portkod kommer att bytas fr o m 1 januari 2026. Kod byte ska ske kontinuerligt, kvartalsvis. Arbetet utfördes av Bravida - Låscenter Västerås.

Flertalet gånger har kantstenarna vid gästparkeringen blivit sönderkörda pga. att tung trafik/ lastbilar har backat in på vår gård för att leverera material till renoveringsarbetet i fastigheten Skalden-Lovisebergsvägen. Allt är återställt till belåtenhet.

Motion inkom: Cykelförråd är iordningställt intill hisschaktet hus 4A. Det är i första hand tänkt att användas av de som cyklar dagligen.

Målningsarbete/inoljning är utfört i maj 2025 på pergola, miljö bod med intill liggande staket samt vid samtliga portar och dess trädetaljer. Arbetet utförde styrelsen med hjälp av medlemmar i föreningen, vilket styrelsen uppskattade mycket.

I slutet av december 2025 bytte föreningen ut samtliga radiatortermostater i alla lägenheter samt i övriga utrymmen. Detta som ett viktigt första steg i att reducera energiförbrukningen och sänka våra värmekostnader.

Styrelsen har fattat beslut om att ändra %-satsen vid andrahandsuthyrning från 6% till 10%, gäller fr o m 25-12-01.

God ekonomi, sparande finns på konto hos SBAB.

Medlemsarrangement

Städdagar under vår och höst har genomförts med god uppslutning från våra medlemmar. På sedvanligt vis avslutades städdagarna med korvgrillning och trevligt samkväm i pergolan på gården.

Inför julhelgen i mitten av december arrangerade styrelsen en enklare tillställning där det bjöds på smörgåstårter, glögg och pepparkaka samt ett litet lotteri.

Stor uppslutning och en mycket trevlig kväll som uppskattades av medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska och administrativa förvaltning har skötts av Mark Fastighet Mälardalen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 183	4 226	4 268	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 302	4 346	4 390	4 423

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	754	732	697	677
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	97	96	
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	146	140	123	118
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	30	32	30	31
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	24	24	19	18
Energikostnad per kvm totalyta	200	191	167	
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	112	146	101	
Kapitalkostnad per kvm bostadsrättsyta	116	151	104	33
Räntekänslighet	6	6	6	
Nettoomsättning (tkr)	1 761	1 710	1 616	1 571
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-55	-114	217	137
Eget kapital	23 306	23 361	23 475	23 257
Soliditet (%)	70	69	69	69
Sparande kr per kvm	142	174	215	

I Årsavgift per kvm bostadsrättsyta ingår tilläggsfaciliteter såsom p-plats i carport, TV- och telekomtjänster och försäkringsdel (Bostadsrättstillägg).

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 främst beroende på utbyte av kodlås och radiatortermostater.

EGET KAPITAL

	Disposition av			Belopp vid årets ingång
	Belopp vid årets utgång	Förändring föregående års under året	resultat	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 667 000			19 667 000
Fond för yttre underhåll	1 435 156	200 000	-242 824	1 477 980
	<hr/>			<hr/>
Summa bundet eget kapital	21 102 156			21 144 980
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 258 728	42 824	-114 159	2 330 063

Årets resultat	-54 662	-54 662	114 159	-114 159
Summa fritt eget kapital	2 204 066			2 215 904
Summa eget kapital	23 306 222			23 360 884

Dispositionsförslag

	<u>Belopp</u>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-54 662
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	2 215 904
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktagas enl. stämmobeslut	242 824
Summa balanserat resultat	2 204 066
Styrelsen föreslår att medlen disponeras: ianspråktagande av fond för yttre underhåll	130 514
Att i ny räkning överförs	2 334 580

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	760 933	709 975
Övriga rörelseintäkter		633	545
		779 566	718 520
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-1 117 713	-1 058 038
Övriga externa kostnader	3	-113 022	-102 169
Personalkostnader	4	-68 812	-66 254
Avskrivningar	5	-272 057	-277 702
		-1 571 604	-1 504 163
RÖRELSERESULTAT		962	357
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3	492
Räntekostnader		-262 627	-342 009
		-262 624	-328 517

Resultaträkning

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-54 662	-114 160
-----------------------------------	---------	----------

ÅRETS RESULTAT	-54 662	-114 160
----------------	---------	----------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	32 219 471	32 482 375
Maskiner och inventarier		50 126	59 279

		<u>32 269 597</u>	<u>32 541 654</u>
--	--	-------------------	-------------------

Summa anläggningstillgångar		<u>32 269 597</u>	<u>32 541 654</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		700	-
------------------------------	--	-----	---

Skattefordringar		590	-
------------------	--	-----	---

Övriga fordringar		633	51 150
-------------------	--	-----	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	78 700	72 663
		<u>80 623</u>	<u>123 813</u>
Kassa och bank		1 091 382	1 009 571
Summa omsättningstillgångar		<u>1 172 005</u>	<u>1 133 384</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 441 602</u>	<u>33 675 038</u>

Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 667 000	19 667 000
Fond för yttre underhåll	8	1 435 156	1 477 980
		<u>21 102 156</u>	<u>21 144 980</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 258 728	2 330 063
Årets resultat		-54 662	-114 160

		<u>2 204 066</u>	<u>2 215 903</u>
Summa eget kapital		<u>23 306 222</u>	<u>23 360 883</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 900 000	3 600 000
		<u>6 900 000</u>	<u>3 600 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 875 000	6 275 000
Leverantörsskulder		68 567	161 636
Skatteskulder		610	3 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>291 203</u>	<u>273 658</u>
		<u>3 235 380</u>	<u>6 714 155</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 441 602</u>	<u>33 675 038</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-54 662	-114 160
Avskrivningar	057	703
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	395	543
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar	190	864
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder	-78 774	788
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811	195
Investeringsverksamheten	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
	<hr/>	<hr/>
Årets kassaflöde	81 811	123 195
Likvida medel vid årets början 1 009 571 886 377 Likvida medel vid årets slut 1 091 382 1 009 572	<hr/>	<hr/>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

För byggnaden har en rak avskrivningsplan upprättats med utnyttjandeperiod 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Lanspråktagande beslutats av stämman.

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	120 år	120 år
Carport	30 år	30 år
Kameraövervakning	5 år	5 år
Laddstolpar, mätblock	10 år	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2025	2024
Årsavgifter	1 713 479	1 663 572
Hysesintäkter	47 454	46 403
Summa	1 760 933	1 709 975

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	61 041	60 027
Fastighetsskötsel enligt beställning		2 583
Snöröjning / sandning	2 325	5 376
Städning entreprenad	30 094	29 651
Sotning	2 198	
Gård	24 640	3 276
Serviceavtal	12 325	11 970
Förbrukningsmaterial	4 198	2 577
Brandskydd	3 394	

Summa	140 215	115 460
Reparationer	2025	2024
Gemensamma lokaler	10 842	
Tvättstuga	678	4 234
Sophantering/återvinning		667
Källare		3 203
Entré/trapphus	2 380	9 519
Lås	75 639	1 369
Installationer		21 250
VVS	50 000	1 614
Värmeanläggning/undercentral	8 700	
Elinstallation	5 963	
Hiss	70 289	37 516
Summa	224 491	79 372
Periodiskt underhåll		
Hiss	5 514	5 324
Fasad	125 000	237 500
Summa	130 514	242 824
Taxebundna kostnader		
El	67 832	72 764
Värme	331 251	319 053
Vatten	53 945	54 538
Sophämtning/renhållning	36 127	34 841
Summa	489 155	481 196
Övriga driftskostnader		
Försäkring	45 816	49 376
Självrisk		1 800
Kabel-tv	17 269	17 232
Bredband	39 075	38 488
Summa	102 160	106 896
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	34 066	32 290
Ändrad taxering, felberäknad	-2 888	
Summa	31 178	32 290

TOTALT DRIFTSKOSTNADER **1 117 713** **1 058 038**

Not 3

ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 715	2 683
Ersättning till revisor	24 875	21 875
Förenings kostnader	10 541	10 149
Styrelseomkostnader		1 250
Förvaltningskostnader	60 772	59 305
Administration	3 412	828
Korttidsinventarier	7 326	1 669
Konsultarvoden		1 188
Bankkostnader	3 381	3 222
Summa	113 022	102 169

Not 4

ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	51 500	41 800
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Sociala kostnader	16 312	23 454

Summa

68 812

66 254

Tidigare år feluppbokat gällande arvode och sociala kostnader, därav lågt belopp gällande arvode och högt belopp gällande sociala kostnader 2024. Föreningen har inte haft anställd personal.

Not 5

AVSKRIVNINGAR

	2025	2024
Byggnad	234 520	234 520
Förbättringar	28 384	28 384
Inventarier	9 153	14 798

Summa

272 057

277 702

Not 6

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början byggnad	28 600 000	28 600 000
Mark	6 500 000	6 500 000
Bredband, Anslutningsavgifter	168 817	168 817
Markanläggning	56 575	56 575
Carport	850 000	850 000

Utgående anskaffningsvärde

36 175 392

36 175 392

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 693 016	-3 430 112
Årets avskrivningar enligt plan byggnader	-234 520	-234 520
Carport	-28 384	-28 384
Utgående avskrivning enligt plan	-3 955 920	-3 693 016

Planenligt restvärde vid årets slut

32 219 472

32 482 376

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

6 500 000

6 500 000

Varav

Byggnad	25 274 787	25 509 306
Carport	444 685	473 069

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	37 131 000	35 132 000
Taxeringsvärde mark	12 400 000	10 600 000

49 531 000

45 732 000

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsförsäkring	51 100	45 463
Bredband och Kabel-tv	13 500	13 300
Fastighetsskötsel, städ	7 600	7 600
Hisservice	6 500	6 300
	78 700	72 663

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 477 980	1 291 932
Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-242 824	-13 952
Vid årets slut	1 435 156	1 477 980

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	ändringsdag
Nordea	2,33%	2 775 000	2 775 000	2026-06-18
Nordea	2,88%	3 600 000	3 600 000	2028-06-21
Nordea	3,20%	3 400 000	3 500 000	2030-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		9 775 000	9 875 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 875 000	-6 275 000	
		6 900 000	3 600 000	

Om fem år beräknas skulden vara 9.275.000 kr om föreningen amorterar i samma takt som i dagsläget.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Arvoden	59 800	58 300
Sociala avgifter	18 800	18 300
Räntekostnader	7 236	5 572
Extern revisor	22 000	19 000
El	4 900	6 600
Värme	35 100	37 000
Vatten	4 500	5 300
Förutbetalda avgifter och hyror	138 868	123 586
	291 204	273 658

Not 11

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	15 633 000	15 633 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 12**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Byte av koder i samtliga ytterdörrar, 4 portar. Gäller fr o m 26-01-01.

Den 4 maj är det åter dags att se över ventilationen i föreningen. Kontakt har tagits med sot- och ventilationstjänst AB.

Under året planeras att arbeten ska utföras enligt underhållsplanen för 2026.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-09.

Västerås det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Pia Dennerås
Ordförande

Igor Rakovac
Vice Ordförande

Luigi Di Giovanni
Ledamot

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

Crowe Västerås

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

Marianne Sundberg
Internrevisor