



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                        |                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Sparande<br/>190<br/>kr/kvm</p> |  <p>Investeringsbehov<br/>0<br/>kr/kvm</p> |  <p>Skuldsättning<br/>4 159<br/>kr/kvm</p>                                                                                        |
|  <p>Räntekänslighet<br/>5<br/>%</p> |  <p>Energikostnad<br/>46<br/>kr/kvm</p>    | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p>Tomträtt<br/>Nej</p>            |  <p>Arsavgift<br/>600<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                      |

# Årsredovisning 2025

BRF Mesta III

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
190 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Med tanke på förenings fastighetsformat, utan större gemensamma utrymmen såsom trapphus, tvättstugor och likande, blir riktvärden/skala lite missvisande. Målvärdet för föreningen är 150 kr/kvm. Ser man sedan till vår likvida status är vi väl förberedda för framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

Vi har i vår underhållsplan inga investeringsbehov de närmaste åren.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 159 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Vi har under året gjort engångsamortering som gjort att vi ligger bra till med vår skuldsättning.

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

#### DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

Några ränteomläggningar under året har gjort att vi även ligger bra till i räntekänslighet.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
46 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

#### Styrelsens kommentar

Nyckeltalet är 46 kr/kvm då man bara räknar med föreningens el, konto 4310, och inte solcellselen. Nyckeltalet är dock missvisande, då föreningen inte står för någon värmekostnad. Värmekostnaden ligger direkt hos de boende.

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

Vi äger vår tomt.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
600 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vi ser till att årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för BRF Mesta III med säte i Eskilstuna org.nr. 769600-5599 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1994. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Mesta 5: 48 | 1994-12-01    | 1995 och 1996        |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 30               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 622                    |
| Totalt 30 objekt |                                       | 2 622                    |

Föreningens lägenheter fördelas på:  
15 st 3 rum och kök, 76,6 kvm  
14 st 4 rum och kök, 95,3 kvm  
1 st 5 rum och kök, 102,6 kvm

## Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll       |
|-----------------------|------------|
| Christian Thell       | Ordförande |
| Hans-Jörgen Opperud   | Ledamot    |
| Folke Zetterström     | Ledamot    |
| Micael Gustavsson     | Ledamot    |
| Piia Määttä           | Ledamot    |
| Leif Tomas Zettervall | Suppleant  |
| Evelina Vinter        | Suppleant  |

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Folke Zetterström och Christian Thell.

Revisorer har varit: Kjell Lovén med Dennis Andersson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Hans Gustafsson (sammankallande), Lena Thörn samt Eva Johansson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-14.

## Stadgar

Stadgarna finns registrerade hos Bolagsverket 2025-01-14.

## Underhåll

Endast mindre åtgärder utifrån den yttre besiktningen.

Föreningen planerar underhållet löpande utifrån den årliga yttre besiktningen, se nedan.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal     | Åtgärd                       |
|-----------|------------------------------|
| 2022/2023 | Installation av solceller    |
| 2020      | Rengöring och målning av tak |
| 2017      | Byte av gatubelysning        |
| 2016      | Målning av fasader           |
| 2016      | Installation av fiber        |

**Förvaltning**

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning  
Eskilstuna Energi & Miljö - Elnät, vatten och sophantering  
Mälarenergi - Elhandel  
Maskinringen Sörmland - Snöröjning  
Bolander & Co/Folksam - Försäkring  
Nordlo - 4 G data-abonnemang  
Simply Brf - Hemsida  
Arkiv Sörmland - Arkivering

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal | Åtgärd                                 |
|-------|----------------------------------------|
| 2026  | Målning av förråds- och grovköksdörrar |
| 2027  | Rensning av avloppsledningar           |

**Medlemsinformation**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 190   | 88    | 153   | 126   | 305   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 159 | 4 312 | 4 979 | 5 094 | 3 492 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 159 | 4 312 | 4 979 | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 6     | 8     | 9     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 46    | 44    | 43    | 33    | 36    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 600   | 600   | 600   | 550   | 550   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 98    | 97    | 93    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 830   | 775   | 876   | 596   | 552   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 177 | 2 031 | 2 133 | 1 562 | 1 447 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -49   | -298  | -106  | -85   | 364   |
| Soliditet, %                           | 50    | 49    | 48    | 47    | 56    |

Förklaring till nyckeltalen finns i not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 476 560 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 190 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 4 080 000                  | 0                                                                      | 0                         | 4 080 000                  |
| Underhållsfond, kr                    | 1 033 094                  | 0                                                                      | 110 000                   | 1 143 094                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>5 113 094</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>110 000</b>            | <b>5 223 094</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 6 593 452                  | -298 350                                                               | -110 000                  | 6 185 101                  |
| Årets resultat, kr                    | -298 350                   | 298 350                                                                | -48 852                   | -48 852                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>6 295 102</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-158 852</b>           | <b>6 136 249</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>11 408 196</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-48 852</b>            | <b>11 359 343</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 000 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 6 295 102        |
| Årets resultat, kr                                  | -48 852          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -150 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 40 000           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 136 250</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>6 136 250</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
|                                                                             |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Rörelseintäkter                                                             |       |            |            |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 176 759  | 2 031 233  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 0          | 55         |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 2 176 759  | 2 031 288  |
| Rörelsekostnader                                                            |       |            |            |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 325 089 | -1 291 308 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -14 808    | -54 657    |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -54 627    | -56 425    |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -507 222   | -529 294   |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -1 901 746 | -1 931 684 |
| Rörelseresultat                                                             |       | 275 013    | 99 605     |
| Finansiella poster                                                          |       |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 18 404     | 61 182     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -342 269   | -459 137   |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -323 865   | -397 955   |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -48 852    | -298 350   |
| Resultat före skatt                                                         |       | -48 852    | -298 350   |
| Årets resultat                                                              |       | -48 852    | -298 350   |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |       |                             |
|-----------------------------------------------|-------|-----------------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                             |
| Byggnader och mark                            | Not 7 | 21 020 95821 528 180        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>21 020 95821 528 180</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |       | <b>21 020 95821 528 180</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |       |                       |
|----------------------------------------------|-------|-----------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                       |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8 | 701 154527 291        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 31 56327 132          |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |       | <b>732 718554 424</b> |

|                                       |        |                   |
|---------------------------------------|--------|-------------------|
| <i>Kortfristiga placeringar</i>       |        |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 10 | 01 000 000        |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> |        | <b>01 000 000</b> |

|                             |        |                        |
|-----------------------------|--------|------------------------|
| <i>Kassa och bank</i>       |        |                        |
| Kassa och bank              | Not 11 | 1 000 00041 325        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> |        | <b>1 000 00041 325</b> |

|                                    |  |                           |
|------------------------------------|--|---------------------------|
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 732 7181 595 749</b> |
|------------------------------------|--|---------------------------|

|                         |  |                             |
|-------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Summa Tillgångar</b> |  | <b>22 753 67623 123 929</b> |
|-------------------------|--|-----------------------------|

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                  | 4 080 000         | 4 080 000         |
| Fond för yttre underhåll         | 1 143 094         | 1 033 094         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>5 223 094</b>  | <b>5 113 094</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |                   |                   |
| Balanserat resultat              | 6 185 101         | 6 593 452         |
| Årets resultat                   | -48 852           | -298 350          |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  | <b>6 136 249</b>  | <b>6 295 101</b>  |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>11 359 343</b> | <b>11 408 195</b> |

Skulder

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 123 850 000   | 0                 |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>3 850 000</b>  | <b>0</b>          |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 137 055 400   | 11 305 400        |
| Leverantörsskulder                              | 99 171            | 121 313           |
| Skatteskulder                                   | 32 804            | 13 052            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 1423 907      | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15333 050     | 275 969           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>7 544 333</b>  | <b>11 715 734</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>11 394 333</b> | <b>11 715 734</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>22 753 676</b> | <b>23 123 929</b> |



Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                              |           |            |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |           |            |
| Rörelseresultat                                                              | 275 013   | 99 605     |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |           |            |
| Avskrivningar                                                                | 507 222   | 529 294    |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 507 222   | 529 294    |
| Erhållen ränta                                                               | 18 404    | 61 182     |
| Erlagd ränta                                                                 | -324 079  | -463 753   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 476 560   | 226 327    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |           |            |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 126 914   | 574 844    |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 60 409    | 595 486    |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 187 323   | 1 170 331  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 663 883   | 1 396 658  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |           |            |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | 0         | -529 735   |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | 0         | -529 735   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |           |            |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -400 000  | -1 750 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -400 000  | -1 750 000 |
| Årets kassaflöde                                                             | 263 883   | -883 077   |
| Likvida medel vid årets början                                               | 1 432 227 | 2 315 304  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 696 110 | 1 432 227  |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt 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, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 1 573 380                | 1 569 550                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 548 988                  | 407 157                  |
|       | Övriga intäkter                                 | 3 503                    | 5 156                    |
|       | Försäljning egenproducerad el                   | 50 888                   | 49 370                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>2 176 759</b>         | <b>2 031 233</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>2 176 759</b>         | <b>2 031 233</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 0                        | 55                       |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>0</b>                 | <b>55</b>                |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -12 093                  | -13 463                  |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -44 592                  | -47 729                  |
|       | Reparationer                                    | -11 319                  | -98 625                  |
|       | Planerat underhåll                              | -40 000                  | 0                        |
|       | El                                              | -537 492                 | -484 173                 |
|       | Vatten                                          | -110 358                 | -104 994                 |
|       | Sophämtning                                     | -52 625                  | -56 541                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -80 494                  | -57 755                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -67 018                  | -59 156                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -281 427                 | -280 035                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -87 672                  | -88 836                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 325 089</b>        | <b>-1 291 308</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01     | 2024-01-01     |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
|       |                                       | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                |                |
|       | Hyror, arrenden och leasing           | -600           | -2 400         |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -5 402         | -6 845         |
|       | Administrationskostnader              | -5 996         | -9 666         |
|       | Konsultkostnader                      | 0              | -29 375        |
|       | Medlemsavgifter                       | -800           | -400           |
|       | Föreningsverksamhet                   | -326           | -670           |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -1 684         | -5 300         |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-14 808</b> | <b>-54 657</b> |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01     | 2024-01-01     |
|       |                                       | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                |                |
|       | Arvode styrelse                       | -40 600        | -4 800         |
|       | Revisionsarvode                       | -2 000         | -2 000         |
|       | Övriga arvoden                        | 0              | -36 300        |
|       | Sociala avgifter                      | -11 127        | -11 394        |
|       | Övriga personalkostnader              | -900           | -1 932         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-54 627</b> | <b>-56 425</b> |

| Not 7 | Byggnader och mark                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                   |                   |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 28 658 505        | 28 128 770        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 1 500 000         | 1 500 000         |
|       | Årets investeringar                                       | 0                 | 529 735           |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>30 158 505</b> | <b>30 158 505</b> |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                   |                   |
|       | Ingående avskrivningar                                    | -8 630 325        | -8 101 031        |
|       | Årets avskrivningar                                       | -507 222          | -529 294          |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-9 137 547</b> | <b>-8 630 325</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>21 020 958</b> | <b>21 528 180</b> |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 23 652 000        | 23 652 000        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                 | 0                 |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 16 026 000        | 16 026 000        |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                 | 0                 |
|       | <i>Summa</i>                                              | <b>39 678 000</b> | <b>39 678 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|       | Fastighetsinteckning                                      | 22 334 400        | 22 334 400        |
|       | Varav i eget förvar                                       | 0                 | 0                 |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>22 334 400</b> | <b>22 334 400</b> |
| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|       | Avräkningskonto HSB                                       | 696 110           | 390 902           |
|       | Övriga fordringar                                         | 5 044             | 136 389           |
|       | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>701 154</b>    | <b>527 291</b>    |
| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|       | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|       | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 31 563            | 27 132            |
|       | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>31 563</b>     | <b>27 132</b>     |

| Not 10 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB

0 1 000 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar*

0 1 000 000

| Not 11 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

Kassa

0 3 000

Bankkonto, placering

1 000 000 0

Bankkonto

0 38 325

*Summa Kassa och bank*

1 000 000 41 325

| Not 12 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>                   | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 3,05%            | 2026-01-02        | 2 600 000         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,72%            | 2026-06-01        | 2 009 400         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,84%            | 2027-12-01        | 3 950 000         | 100 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,7%             | 2026-03-02        | 2 346 000         | 100 000                     |
|                                       |                  |                   | <b>10 905 400</b> | <b>200 000</b>              |

Långfristig del

3 850 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 955 400

Kortfristig del

7 055 400

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

200 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

800 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,84%

Finns swap-avtal

Nej

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i>                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 3,05%            | 2026-01-02        | 2 600 000         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,72%            | 2026-06-01        | 2 009 400         | 0                           |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,84%            | 2027-12-01        | 3 950 000         | 100 000                     |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,7%             | 2026-03-02        | 2 346 000         | 100 000                     |
|                                           |                  |                   | <b>10 905 400</b> | <b>200 000</b>              |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 100 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 6 955 400         |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 7 055 400         |                             |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |               |          |
|-----------------------------|---------------|----------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |          |
| Källskatt                   | 23 907        | 0        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>23 907</b> | <b>0</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 166 659        | 141 860        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 38 906         | 20 716         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 127 485        | 113 393        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>333 050</b> | <b>275 969</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## Revisionsberättelse

### Till årsmötet 2026 för Bostadsrättsföreningen Mesta III

Org. nr 769600–5599

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mesta III för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årets revision har liksom förra året varit särskilt utmanande med avseende på IMD (Individuell Mätning Debitering) tillsammans med redovisningen av egenproducerad el från solcellsanläggningen. HSB tillämpar en generell modell för momsberäkning vilken gör att värdet av den el som produceras av solcellsanläggningen och säljs vidare inom föreningen inte går att utläsa ur bokföringen. Efter ett antal kontakter med de redovisningsansvariga på HSB har jag accepterat redovisningen i befintligt skick.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

- föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 18 mars 2026

Kjell Lovén  
Av föreningsstämman vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende BRF Mesta III signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

### Christian Thell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:56:00



### Hans-Jörgen Opperud

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 22:43:09



### Folke Zetterström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:00:47



### Piia Määttä

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 18:44:38



### Micael Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:39:52



### Kjell Lovén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 22:46:39



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende BRF Mesta III signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scribe.

### Kjell Lovén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 22:43:40

