



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 161 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 125 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energifkostnad 201 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 705 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Kungsängsiljan i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
161 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

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

Ingen uppgift.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 125 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

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

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

NYCKELTAL



Energikostnad
201 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

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

NYCKELTAL

12

Årsavgift
705 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

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 HSB brf Kungsängsliljan i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängsliljan 1	1962-01-01	1962
Kungsängsliljan 2	1962-01-01	1962
Kungsängsliljan 3	1961-01-01	1961
Kungsängsliljan 4	1962-01-01	1962

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 712
106	garageplatser varav 7 MC-platser	1 962
232	p-platser varav 20 elladdplatser	0
65	lokal och förråd	107
Totalt 723 objekt		23 781

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 113 st 2 rok, 130 st 3 rok, 44 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Krister Frost	Ordförande
Anders Björk	HSB-Ledamot
Sofia Andersson	Ledamot
Andreas Berndtsson	Ledamot (avgått i december 2025)
Patrik Zvar	Ledamot
Mattias Norman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Zvar och Mattias Norman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Frost, Sofia Andersson, Alida Persson och Andreas Berndtsson.

Revisorer har varit: Martin Koitrand med Hanna Velona Mattsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Sandberg (sammankallande) samt Alida Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

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 under året.

Bland genomförda reparationer, underhållsåtgärder och förbättringsprojekt kan följande nämnas: Byte fönsterbleck, installation Individuell mätning el (IMD), ombyggnad MC-parkering. Påbörjat arbete med byte av tak på samtliga byggnader och installation solpaneler.

Styrelsen arbetar varje år i november med att ta fram en budget för det kommande året. I samband med detta granskas underhållsplanen för de närmaste åren, och en noggrant ekonomisk analys genomförs för att bedöma framtida kostnader. En underhållsplan som är ett levande dokument innebär att den uppdateras årligen. Vissa åtgärder genomförs enligt plan, medan andra kan skjutas upp eller behöva tidigareläggas beroende på aktuella behov och förutsättningar.

Ekonomi:

Styrelsen arbetar aktivt för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och långsiktiga hållbarhet. Årligen hålls budgetmöten där en noggrann plan för det kommande året utarbetas. Syftet är att göra kloka prioriteringar och säkerställa att föreningen har tillräckliga resurser för att möta framtida behov.

Budgetarbetet fokuserar även på att planera för underhåll och investeringar på ett ansvarsfullt sätt, så att våra