



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 216 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 790 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 224 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 918 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Anund i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
216 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

Nyckeltalet är inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 790 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

Bz

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 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
224 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
Ja

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

EW

NYCKELTAL

Årsavgift
918 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 Anund i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-1324 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Västerås kommun med adresserna Benvägen 1-41 och Knotavägen 12-42.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bjurhovda 11	Västerås Kommun	10 år	2028-10-01	1969
Bjurhovda 12	Västerås Kommun	10 år	2028-10-01	1968
Bjurhovda 4	Västerås Kommun	10 år	2027-10-01	1968
Bjurhovda 5	Västerås Kommun	10 år	2029-10-01	1970

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. Föreningen har under 2025 varit fullvärdesförsäkrade i Folksam men bytt till Länsförsäkringar i ingången av 2026 och är även där fullvärdesförsäkrade.

Antal	Benämning	Total yta m ²
378	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 530
10	lokaler (hyresrätt)	800
66	garageplatser	1 386
Totalt 454 objekt		29 716

Föreningens lägenheter fördelas på: 68 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 133 st 2 rok, 97 st 3 rok, 78 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Patrik Widh	Ordförande	
Kurt Olsson	Ledamot	
Gert Pettersson	Ledamot	
Arne Sören Sundell	Ledamot	
Anders Björk	HSB Ledamot	
Åsa Torén	Ledamot	
Michael Eric Gl Dupagé	Ledamot	
Rasmus Pehkonen	Ledamot	
Eva Hjortenfalk	Suppleant	2025-07-10
Jörgen Benström	Suppleant	
Madeleine Ryding	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Patrik Widh, Gert Persson, Åsa Torén, Kurt Olsson, Rasmus Pehkonen och Sören Sundell samt suppleanterna Jörgen Benström och Madeleine Ryding.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt Olsson, Gert Pettersson och Patrik Widh.

Revisorer har varit: Thomas Lund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sandra Dupagé (sammankallande), Pelle Sundvall valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

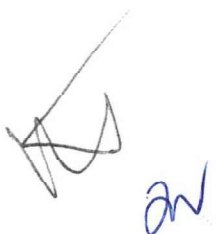
Styrelsen bedömer ekonomin i föreningen som god och hållbar efter avgiftshöjningar och en plan för framtida underhåll.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 916 000kr. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Någon stadgeenlig fastighetsbesiktning har ej utförts under 2025. Det planeras in under 2026.

Vision och mål

Föreningens mål är att skapa en trygg, trivsamt och långsiktigt hållbar boendemiljö för alla medlemmar. Visionen är att kontinuerligt utveckla fastigheterna och utemiljöerna, samtidigt som vi säkerställer en stabil ekonomi och ett effektivt underhåll.



Genomförda åtgärder under året

- Bygglovsarbete och offertintag för loftgångarna på adresserna 17–25.
- Renovering av lekparken för att skapa en attraktiv och säker miljö för barn.
- Fortsatt byte av fläktar i fläktsystemet för förbättrad ventilation.
- Renovering av VVS i borggården för att säkerställa driftsäkerhet.
- Åtgärder vid vattenskador orsakade av felaktiga installationer.
- Förstärkta säkerhetsåtgärder med anledning av ökade inbrott i källare och trapphus.
- Skötsel av felaktigt kastade sopor och återställande av ordning i gemensamma utrymmen.
- Påbörjat återställande av grönområden för ökad trivsel och hållbarhet.
- Hantering av otillåtna andrahandsuthyrningar samt flera ärenden hos Hyresnämnden.
- Förhandling om lån och etablering av ett sparande med fördelaktig ränta för att stärka föreningens ekonomi.
- Byte av 3 tvättmaskiner och 1 torktumlare.

Sammanfattning

Året har präglats av både planerade förbättringar och akuta insatser, med fokus på långsiktig hållbarhet och trygghet för våra boende.

Planer för 2026

- Börja renovering av loftgångarna på adresserna 17–25.
- Fortsätta med återställande av grönområden.
- Ta in offerter och förslag på fasader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997	Rotrenovering
2012	Renoveringar loftgångar
2016	Hissar (2st)
2019	Renovering loftgångar
2023	Byte garageportar
2024	Hissar (2st) Renovering Benvägen 27 och 35

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

Renovering av loftgångar 17-25, filmning av stammar och fortsatt byte av fläktar.

Medlemsinformation

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 437 och under året har det tillkommit 32 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 435.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/anund

E-postadress: brfanund@gmail.com

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har medlemmar inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, aviser samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	222	288	300	290
Skuldsättning, kr/kvm	4 790	4 790	4 873	4 974	5 075
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 171	5 171	5 260	5 369	5 478
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	224	218	193	175	173
Årsavgifter, kr/kvm	918	903	884	874	870
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	93	92	79
Totala intäkter, kr/kvm	931	905	884	885	1 023
Nettoomsättning, tkr	27 404	26 902	26 396	26 008	26 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 759	1 155	4 545	4 246	4 109
Soliditet, %	23	22	21	19	17

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årrets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årrets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 764 494	0	0	5 764 494
Upplåtelseavgifter, kr	2 333 075	0	0	2 333 075
Underhållsfond, kr	13 487 637	0	1 539 670	15 027 307
S:a bundet eget kapital, kr	21 585 206	0	1 539 670	23 124 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 169 921	1 155 369	-1 539 670	18 785 620
Årets resultat, kr	1 155 369	-1 155 369	2 759 225	2 759 225
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 325 290	0	1 219 555	21 544 845
S:a eget kapital, kr	41 910 496	0	2 759 225	44 669 721

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 916 000 kr samt ianspråktagande skett med 376 330 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	20 325 290
Årets resultat, kr	2 759 225
Reservation till underhållsfond, kr	-1 916 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	376 330
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 544 845

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 544 845

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

rw an

Resultaträkning

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	27 404 108	26 901 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	270 429	1 132 623
Summa Rörelseintäkter		27 674 537	28 034 163

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-18 036 515	-21 015 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-502 928	-454 833
Personalkostnader	Not 6	-367 967	-353 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 284 658	-3 236 223
Summa Rörelsekostnader		-22 192 069	-25 060 010

Rörelseresultat

5 482 467	2 974 153
------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	347 818	1 074 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 071 060	-2 892 965
Summa Finansiella poster		-2 723 242	-1 818 785

Resultat efter finansiella poster

2 759 225	1 155 369
------------------	------------------

Resultat före skatt

2 759 225	1 155 369
------------------	------------------

Årets resultat

2 759 225	1 155 369
------------------	------------------

30W

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	147 091 308	150 016 530
Summa Materiella anläggningstillgångar		147 091 308	150 016 530
Summa Anläggningstillgångar		147 091 308	150 016 530

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		151 229	169 260
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	32 691 319	26 635 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 312 899	1 783 694
Summa Kortfristiga fordringar		34 155 447	28 588 800
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	11 278 797	11 098 320
Summa Kassa och bank		11 278 797	11 098 320
Summa Omsättningstillgångar		45 434 244	39 687 121
Summa Tillgångar		192 525 552	189 703 651

Mb
2w

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 097 569	8 097 569
Fond för yttre underhåll	15 027 307	13 487 637
Summa Bundet eget kapital	23 124 876	21 585 206

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 785 620	19 169 921
Årets resultat	2 759 225	1 155 369
Summa Fritt eget kapital	21 544 845	20 325 290

Summa Eget kapital

44 669 721 41 910 496

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	110 900 000	112 350 000
Summa Långfristiga skulder		110 900 000	112 350 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 450 000	30 000 000
Leverantörsskulder		1 088 431	1 285 630
Skatteskulder		78 782	45 805
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 094 259	1 074 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 244 360	3 037 613
Summa Kortfristiga skulder		36 955 831	35 443 155

Summa Skulder

147 855 831 147 793 155

Summa Eget kapital och skulder

192 525 552 189 703 651

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	5 482 467	2 974 153
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 284 658	3 236 223
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 284 658	3 236 223
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	347 818	1 074 181
----------------	---------	-----------

Erlagd ränta	-3 071 060	-2 894 510
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 043 884	4 390 046
---	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	535 443	-97 782
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	62 676	389 144
---	--------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	598 119	291 362
--	----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 642 003	4 681 408
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-359 436	-1 163 763
---	----------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-359 436	-1 163 763
---	-----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-2 449 889
--	---	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 449 889
--	----------	-------------------

Årets kassaflöde	6 282 566	1 067 757
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	37 607 590	36 539 833
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	43 890 156	37 607 590
-------------------------------------	-------------------	-------------------

rw
an

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

25-120 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.

Handwritten signature/initials.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	79 067 501 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 276 171	24 867 489
	Hyror bostäder	166 332	175 407
	Hyror lokaler	1 389 398	1 377 663
	Hyror garage och parkeringsplatser	675 700	550 220
	Hyror övrigt	21 053	11 610
	Övriga primära intäkter	60 828	116 226
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 589 482	27 098 615
	Avgiftsbortfall	0	-16 996
	Hysesbortfall	-185 374	-180 078
	<i>Summa</i>	-185 374	-197 074
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 404 108	26 901 541

I årsavgiften ingår vatten, värme och TV/bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	99 699
	Övriga sekundära intäkter	270 429	1 032 924
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	270 429	1 132 623

an

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 896 722	-4 269 513
	Snö och halk-bekämpning	-31 894	-197 590
	Reparationer	-645 630	-2 135 796
	Planerat underhåll	-376 330	-2 206 031
	Försäkringsskador	-756 670	-295 982
	El	-814 553	-941 517
	Uppvärmning	-4 251 056	-4 110 722
	Vatten	-1 588 616	-1 412 357
	Sophämtning	-1 201 284	-1 210 460
	Fastighetsförsäkring	-1 103 716	-961 280
	Kabel-TV och bredband	-145 195	-132 600
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-716 672	-678 250
	Tomträttsavgäld	-2 124 504	-2 124 504
	Övriga driftkostnader	-383 674	-339 142
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-18 036 515	-21 015 746

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-145 498	-6 578
	Administrationskostnader	-189 503	-253 255
	Extern revision	-36 875	-31 825
	Konsultkostnader	0	-2 340
	Medlemsavgifter	-102 500	-102 500
	Föreningsverksamhet	-15 193	-18 579
	Övriga förvaltningskostnader	-13 359	-39 756
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-502 928	-454 833

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-288 635	-280 079
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-75 332	-69 129
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-367 967	-353 208

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-3 284 658	-3 236 223
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 284 658	-3 236 223
--	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	96 949	678 105
-----------------------------------	--------	---------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	250 869	396 076
--	---------	---------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	347 818	1 074 181
---	----------------	------------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 069 999	-2 891 836
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-1 061	-1 129
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 071 060	-2 892 965
---	-------------------	-------------------

30/1

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	253 882 409	252 718 646
	Årets investering, hissrenovering	166 931	1 163 763
	Årets investering, lägenhetsrenovering	192 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	254 241 840	253 882 409
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-103 865 878	-100 629 656
	Årets avskrivningar	-3 284 658	-3 236 223
	Omklassificeringar	-9	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-107 150 545	-103 865 878
	<i>Utgående redovisat värde</i>	147 091 295	150 016 530
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	283 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 781 000	3 687 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 600 000	53 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 719 000	2 524 000
	<i>Summa</i>	351 100 000	297 011 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	241 376 000	241 376 000
	Varav i eget förvar	-8 608 000	-8 608 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	232 768 000	232 768 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	32 611 359	26 509 270
	Övriga fordringar	79 960	126 577
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	32 691 319	26 635 847
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	11 278 797	11 098 320
	<i>Summa Kassa och bank</i>	11 278 797	11 098 320



an

Not 13 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>
SBAB	3,29%	2029-01-19	19 450 000	0
SBAB	1,11%	2026-10-16	31 450 000	0
SBAB	3,16%	2030-11-22	30 000 000	0
SBAB	4,17%	2028-09-15	31 450 000	0
SBAB	1,02%	2027-08-16	30 000 000	0
			142 350 000	0

Långfristig del	110 900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 450 000
Kortfristig del	31 450 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt och arbetsgivaravgifter	135 346	123 327
Inre fond	800 258	814 970
Övriga kortfristiga skulder	158 655	135 810
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 094 259	1 074 107

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 547 843	2 112 919
Upplupna räntekostnader	0	0
Övriga upplupna kostnader	696 516	924 694
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 244 360	3 037 613

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

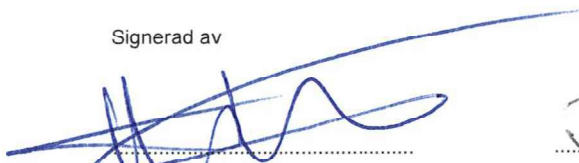
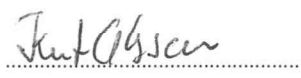
Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-03

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.

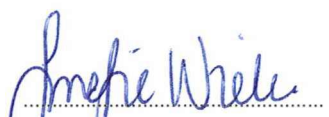
W
on

Västerås, 2026-03-30

Signerad av


Patrik Widh
Kurt Olsson
Gert Pettersson
Sören Sundell
Anders Björk
Åsa Thorén
Rasmus Pehkonen
Michael Dupagé

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-08


Thomas Lund
Av stämman vald revisor
Josefine Wiebe
Borevision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anund i Västerås, org.nr. 716412-1324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anund i Västerås för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

an

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Anund i Västerås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

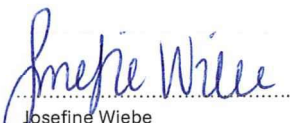
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 8 / 4 2026



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Thomas Lund
Av föreningen vald revisor