



Årsredovisning 2025

HSB brf Nordanby i Västerås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Nordanby i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-5119 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------|---------------|----------------------|
| Kungsängsliljan 5 | 1990-01-01 | 1990 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 77 |
| 37 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 552 |
| 13 | garageplatser | 231 |
| 12 | p-platser | 0 |
| Totalt 64 objekt | | 2 860 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------------------------|-------------|
| Nils Karlsson | Ordförande |
| Aino Birgitta Lindgren | Ledamot |
| Mats Jansson | Ledamot |
| Tommy Asmussen | Ledamot |
| Sören Pettersson | Ledamot |
| Ulla-Britt Pörhö | Ledamot |
| Malin Jansson | HSB-Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nils Karlsson, Tommy Asmussen och Ulla-Britt Pörhö.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils Karlsson, Aino Birgitta Lindgren, Tommy Asmussen och Ulla-Britt Pörhö.

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

Valberedning har varit: Märta Lundemo (sammankallande), Märta Lundemo samt Esmeralda Asmussen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 i samlingslokalen i källaren. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar samt 3 röster med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 den 2025-08-19.

Underhåll: Under året har föreningen bytt skruvar på hela garagetaket. Fällt fyra träd som var i dåligt skick samt uppdaterat pergolan.

Ekonomi: Föreningen har lån på 14 198 568 kr under året 2025 amorterade föreningen 756 000 kr. Föreningen har ett lån på ca 2,9 miljoner som ska sättas om under 2026, nuvarande ränta 4,72 %.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|--------------------|
| 2022 | Modernisering hiss |
| 2025 | Elbilsladdare |

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

Föreningen följer underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

Föreningen har trivselträffar varje torsdag i lokalen och träffar i trädgården vid fint väder samt en julfest.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 100 | 268 | 380 | 308 | 323 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 965 | 5 229 | 5 234 | 5 322 | 5 410 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 564 | 5 860 | 5 960 | 6 061 | 6 161 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 223 | 214 | 198 | 177 | 186 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 949 | 922 | 891 | 874 | 874 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 88 | 88 | 82 | 89 | 88 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 996 | 934 | 950 | 866 | 872 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 763 | 2 670 | 2 562 | 2 516 | 2 533 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -291 | 261 | 510 | -127 | 3 826 |
| Soliditet, % | 43 | 42 | 42 | 40 | 40 |

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för vattenskador samt underhållsåtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 470 768 kr, men beror till störst del på en extraamortering på 500 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 100 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 2 789 002 | 0 | 0 | 2 789 002 |
| Underhållsfond, kr | 561 848 | 0 | 18 873 | 580 722 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 3 350 850 | 0 | 18 873 | 3 369 724 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 7 812 709 | 260 709 | -18 873 | 8 054 544 |
| Årets resultat, kr | 260 709 | -260 709 | -291 253 | -291 253 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 8 073 418 | 0 | -310 126 | 7 763 291 |
| S:a eget kapital, kr | 11 424 268 | 0 | -291 253 | 11 133 015 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 127 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 | 8 073 417 |
| Årets resultat, kr | -291 253 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -123 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 104 127 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 7 763 291 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 7 763 291 |
|------------------------------------|------------------|

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

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 763 129 | 2 669 604 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 174 | 400 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2 766 303 | 2 670 004 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 056 897 | -1 496 012 |
| Övriga externa kostnader | | -80 012 | -56 035 |
| Personalkostnader | Not 5 | -52 415 | -70 870 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -471 936 | -470 861 |
| Summa Rörelsekostnader | | -2 661 260 | -2 093 778 |
| Rörelseresultat | | 105 044 | 576 227 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 8 699 | 48 090 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -404 995 | -363 608 |
| Summa Finansiella poster | | -396 296 | -315 518 |
| Resultat efter finansiella poster | | -291 253 | 260 709 |
| Resultat före skatt | | -291 253 | 260 709 |
| Årets resultat | | -291 253 | 260 709 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 24 111 391 | 24 525 235 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 10 | 60 369 | 75 461 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 0 | 73 000 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 24 171 760 | 24 673 696 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 24 171 760 | 24 673 696 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | -1 | 6 480 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 985 587 | 2 156 057 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 70 656 | 73 490 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 1 056 242 | 2 236 026 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|----------------|----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 700 000 | 0 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 700 000 | 0 |

Summa Omsättningstillgångar

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Tillgångar | | 25 928 002 | 26 909 723 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 2 789 002 | 2 789 002 |
| Fond för yttre underhåll | 580 722 | 561 848 |
| Summa Bundet eget kapital | 3 369 724 | 3 350 850 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 8 054 544 | 7 812 709 |
| Årets resultat | -291 253 | 260 709 |
| Summa Fritt eget kapital | 7 763 292 | 8 073 417 |

Summa Eget kapital

11 133 015 11 424 268

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 11 025 568 | 8 098 568 |
| Summa Långfristiga skulder | | 11 025 568 | 8 098 568 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 3 173 000 | 6 856 000 |
| Leverantörsskulder | | 160 984 | 108 280 |
| Skatteskulder | | 12 117 | 6 692 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 7 000 | 7 100 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 416 318 | 408 815 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 3 769 419 | 7 386 887 |

Summa Skulder

14 794 987 15 485 455

Summa Eget kapital och skulder

25 928 002 26 909 723

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 105 044 | 576 227 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 471 936 | 470 861 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 471 936 | 470 861 |
| Erhållen ränta | 7 746 | 48 090 |
| Erlagd ränta | -405 719 | -368 156 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 179 007 | 727 022 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 9 969 | -47 544 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 66 256 | 47 727 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 76 225 | 183 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 255 232 | 727 204 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 30 000 | -73 000 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 30 000 | -73 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -756 000 | -256 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -756 000 | -256 000 |
| Årets kassaflöde | -470 768 | 398 204 |
| Likvida medel vid årets början | 2 117 734 | 1 719 529 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 646 965 | 2 117 734 |

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: | 10 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 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 | 9 995 786 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 | 2 389 176 | 2 342 232 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 33 460 | 10 710 |
| | Hyror lokaler | 170 789 | 156 748 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 69 150 | 70 200 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 112 102 | 96 059 |
| | Övriga primära intäkter | 14 402 | 2 855 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 2 789 079 | 2 678 804 |
| | Hyresbortfall | -25 950 | -9 200 |
| | <i>Summa</i> | -25 950 | -9 200 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 2 763 129 | 2 669 604 |

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 3 174 | 400 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 3 174 | 400 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -531 073 | -490 503 |
| | Snö och halk-bekämpning | -3 910 | -16 616 |
| | Reparationer | -148 951 | -102 309 |
| | Planerat underhåll | -104 127 | -35 000 |
| | Försäkringsskador | -373 570 | -7 010 |
| | El | -185 825 | -177 121 |
| | Uppvärmning | -360 220 | -342 471 |
| | Vatten | -92 888 | -91 682 |
| | Sophämtning | -62 298 | -63 345 |
| | Fastighetsförsäkring | -43 556 | -41 881 |
| | Kabel-TV och bredband | -70 460 | -52 605 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -80 018 | -72 780 |
| | Övriga driftkostnader | 0 | -2 688 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -2 056 897 | -1 496 012 |

| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Not 5 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -41 431 | -32 372 |
| | Revisionsarvode | -4 883 | -4 491 |
| | Övriga arvoden | 0 | -12 000 |
| | Sociala avgifter | -6 101 | -5 335 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -16 672 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -52 415 | -70 870 |
| Not 6 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -455 769 | -455 769 |
| | Avskrivning på markanläggning | -1 075 | 0 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | -15 092 | -15 092 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -471 936 | -470 861 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 7 080 | 47 642 |
| | Ränteintäkter placeringar | 953 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 666 | 448 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 8 699 | 48 090 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -404 455 | -363 068 |
| | Övriga räntekostnader | -540 | -540 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -404 995 | -363 608 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--|-------------------|-------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 32 054 512 | 32 054 512 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 670 000 | 670 000 |
| | Omklassificering markanläggning | 43 000 | 0 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 32 767 512 | 32 724 512 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -8 199 277 | -7 743 508 |
| | Årets avskrivningar | -456 844 | -455 769 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -8 656 121 | -8 199 277 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 24 111 391 | 24 525 235 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 25 000 000 | 20 600 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 028 000 | 695 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 6 200 000 | 5 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 595 000 | 552 000 |
| | <i>Summa</i> | 32 823 000 | 27 447 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 28 592 000 | 28 592 000 |
| | Varav i eget förvar | -3 807 000 | -3 807 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 24 785 000 | 24 785 000 |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 150 925 | 150 925 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 150 925 | 150 925 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -75 464 | -60 371 |
| | Årets avskrivningar | -15 092 | -15 092 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -90 556 | -75 464 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 60 369 | 75 461 |

Not 11 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2025-12-31 2024-12-31*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

| | | |
|---|----------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggning | 73 000 | 0 |
| Årets investeringar | -30 000 | 73 000 |
| Omklassificering till markanläggning | -43 000 | 0 |
| <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 0 | 73 000 |

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

| | | |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB | 946 965 | 2 117 734 |
| Övriga fordringar | 38 622 | 38 323 |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | 985 587 | 2 156 057 |

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

| | | |
|--|----------------|----------|
| Placeringar HSB | 700 000 | 0 |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 700 000 | 0 |

Not 14 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> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 2,73% | 2028-09-30 | 6 100 000 | 80 000 |
| Swedbank | 2,86% | 2027-09-24 | 2 304 740 | 84 000 |
| Swedbank | 4,72% | 2026-09-25 | 2 969 000 | 52 000 |
| Swedbank | 3,68% | 2027-08-25 | 2 824 828 | 40 000 |
| | | | 14 198 568 | 256 000 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 11 025 568 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 204 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 2 969 000 |
| Kortfristig del | 3 173 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 256 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 024 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,36% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | 7 000 | 7 100 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 7 000 | 7 100 |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 251 797 | 236 397 |
| | Upplupna räntekostnader | 42 212 | 42 936 |
| | Övriga upplupna kostnader | 122 309 | 129 482 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 416 318 | 408 815 |

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-16.

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 föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nordanby i Västerås , org.nr. 716412-5119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nordanby i Västerås för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 december 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.

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 Bostadsrättsförening Nordanby i Västerås för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ändamålsenliga 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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
Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yiva Sörengård
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Nordanby i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Nils Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:02:55



Malin Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:43:38



Mats Börje Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:40:02



Sören Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:38:23



Ulla-Britt Pörhö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:02:42



Aino Birgitta Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:11:04



Tommy Asmussen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 06:58:24



Ylva Sörengård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:46:04



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 22:06:02



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Nordanby i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Ylva Sörengård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:50:13



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 22:05:41



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.