



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 290 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 6 934 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 193 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 931 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Gippen i Västerås

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
290 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

Ej tillgänglig

NYCKELTAL



Skuldsättning
6 934 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
7 %

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
193 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



Årsavgift
931 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 Gippen i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769607-5071 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 43 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt. Byggnaderna är uppförda 2002 med adress Bogvägen 4, 5 och 7 i Västerås.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gippen 3	2002-01-01	2002
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2027-03-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 921
6	carport-platser	0
40	p-platser	0
Totalt 89 objekt		3 921

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 11 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Gippen GA:1	G:A		43 / 125	Väg
Västerås Gippen GA:2	G:A		1 / 2	Väg
Totalt 2 objekt				

Berörda fastighetsförvaltare i delägarförvaltningen är: Rikshem, Mimer, HSB brf Gippen och Aroseken

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Magnus Karlström	Ordförande	2026-01-06
Tomas Eriksson	Ledamot	
Gunnar Björn	Ledamot	
Magnus Zetterberg	Ledamot	
Maria Engström	HSB Ledamot	
Mikael Tenerz	Ledamot	
Nils-Erik Norin	Suppleant	

Under året har ordförande Magnus Karlström på egen begäran lämnat sitt uppdrag som ledamot och ordförande i styrelsen. Styrelsen har för tiden fram till kommande föreningsstämma valt in Nils-Erik Norin som ordförande.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter Magnus Karlström, Tomas Eriksson, Gunnar Björn och Mikael Tenerz samt suppleant Nils-Erik Norin.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Eriksson, Gunnar Björn, Magnus Karlström och Mikael Tenerz.

Revisorer har varit Göran Liljeberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Jan Brithon (sammankallande) och Lars-Erik Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Fastighetsförvaltare har varit Michael Traba.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-06-11.

Följande åtgärder/underhåll som inte finns med i underhållsplanen har utförts under året:

- Renovering av terrass Bogvägen 4. Nytt tätskikt och nytt golv.
- Lagning av putsskada öppen spis Bogvägen 7.
- Borttagning av granar och buskage vid gångvägen som sträcker sig från Bogvägen 4 till parkering Ankargatan. På så sätt skapas en öppnare och därmed ljusare och tryggare miljö kring gångväg och parkeringsplats.

Underhåll lagstadgad: Legionella-prover som tagits på dricksvattnet visar fortfarande godkända resultat. Nytt prov bör tas under 2026.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Ny porttelefon, ökad trygghet
2017	Inköp av konstverk "Sälar" i trä på lekplatsen
2017	Byte av frontluckor på postboxarna
2018	Renovering av terrass Bogvägen 7
2019	Montering avbrottsfri kraftförsörjning, UPS för reservdrift hissar
2020	Byte till LED-lampor gång- och bilväg, energibesparing
2020	Montering brytskydd lägenhetsdörrar
2020	Tvätt av balkonger
2022	Sanering av Legionella
2022	Byte till LED-belysning trapphus, energibesparing
2023	Installation av sex laddplatser
2024	Renovering terrass norr, Bogvägen 4
2025	Bänkar utanför entréer och bänkar och bord vid uteplatsen målade

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

- Successiv utökning av antalet laddpunkter för elbilar i takt med efterfrågan.
- Byte till LED-lampor och LED-lysrör i takt med att nuvarande lamptyper fasas ut ur sortimentet.
- Justering av parkeringsavgiften kan komma att ske om regeringen beslutar att införa 25 procent moms på parkeringsplatser.
- Föreningen har tecknat avtal med HSB avseende låneförvaltning.

Årtal	Åtgärd
2026	Statuskontroll av lägenheter
2026	Rensning av hängrännor bör ske årligen från och med 2026
2026	Gruppavtal avseende Bredband, TV och telefoni har tecknats med Tele2 och gäller från och med 2025-02-01 i 36 mån.
2026	Limträbalkar i tak förstärks
2026	Målning av dropplåt terrass Bogvägen 5.
2027	Spolning av dagvattenbrunnar
2027	Byte av ventilationsfilter
2028	Stam- och rörspolning

I underhållsplanen för de kommande fem åren ingår följande åtgärder: byte av motorvärmarruttag, byte av träpanel vid entrédörrarna, asfaltering av körbana och gångbana, samt byte av stuprör, hängrännor och torkskåp. Varje åtgärd kommer att utvärderas noggrant baserat på aktuellt behov av underhåll. Till exempel kan livslängden för torkskåp förlängas, eftersom tvättstugan används mycket sparsamt.

Amortering av lån ökas från 1% till 2% i takt med att lånen konverteras.
Fördelar med högre amortering

1. Lägre skuldsättning över tid
2. Lägre räntekostnader på sikt
3. Mindre risk för kraftiga avgiftshöjningar i framtiden
4. Tryggare förening – attraktivare bostäder
5. Bättre förhandlingsläge mot banker

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/gippen/>
Föreningens e-postadress: brfgippen@gmail.com

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	290	233	99	118	229
Skuldsättning, kr/kvm	6 934	6 999	7 062	7 123	7 675
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 934	6 999	7 062	7 123	7 675
Räntekänslighet, %	7	8	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	193	188	182	181	172
Årsavgifter, kr/kvm	931	831	742	707	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	998	900	805	760	746
Nettoomsättning, tkr	3 912	3 530	3 155	2 968	2 925
Resultat efter finansiella poster, tkr	-194	-411	-271	-454	277
Soliditet, %	66	65	65	65	64

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgiften inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar påverkar inte kassaflödet, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens totala kassaflöde är positivt med 672 478 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 290 kr/m².

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	50 730 000	0	0	50 730 000
Underhållsfond, kr	3 594 005	0	93 240	3 687 245
S:a bundet eget kapital, kr	54 324 005	0	93 240	54 417 245
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-743 046	-410 721	-93 240	-1 247 006
Årets resultat, kr	-410 721	410 721	-193 686	-193 686
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 153 767	0	-286 926	-1 440 692
S:a eget kapital, kr	53 170 238	0	-193 686	52 976 553

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 760 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	-1 153 766
Årets resultat, kr	-193 686
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 760
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 440 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 440 692
------------------------------------	-------------------

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	3 911 851	3 530 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 339
Summa Rörelseintäkter		3 911 851	3 539 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 727 239	-1 701 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 319	-79 914
Personalkostnader	Not 6	-108 261	-105 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 301 441	-1 291 591
Summa Rörelsekostnader		-3 221 259	-3 178 754
Rörelseresultat		690 592	360 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 570	45 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-890 847	-816 515
Summa Finansiella poster		-884 277	-771 338
Resultat efter finansiella poster		-193 686	-410 721
Resultat före skatt		-193 686	-410 721
Årets resultat		-193 686	-410 721



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	78 253 160	78 815 850
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	723 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		78 253 160	79 539 600

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		78 253 660	79 540 100

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5	7 652
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 551 486	1 879 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 130	65 476
Summa Kortfristiga fordringar		2 612 621	1 952 702
Summa Omsättningstillgångar		2 612 621	1 952 702

Summa Tillgångar		80 866 281	81 492 802
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	50 730 000	50 730 000
Fond för yttre underhåll	3 687 245	3 594 005
Summa Bundet eget kapital	54 417 245	54 324 005

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 247 006	-743 046
Årets resultat	-193 686	-410 721
Summa Ansamlad förlust	-1 440 692	-1 153 766

Summa Eget kapital	52 976 553	53 170 239
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 904 844	22 677 808
Summa Långfristiga skulder		11 904 844	22 677 808

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 284 076	4 763 832
Leverantörsskulder		114 355	313 812
Skatteskulder		9 464	6 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	78 122	74 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	498 866	485 817
Summa Kortfristiga skulder		15 984 883	5 644 755

Summa Skulder		27 889 727	28 322 563
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		80 866 281	81 492 802
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	690 592	360 617
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 301 441	1 291 591
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 301 441	1 291 591
Erhållen ränta	6 570	45 177
Erlagd ränta	-876 869	-806 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 121 733	890 933
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 559	-26 713
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-194 094	127 212
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-181 535	100 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	940 198	991 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 000	-723 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 000	-723 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-252 720	-247 096
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-252 720	-247 096
Årets kassaflöde	672 478	20 586
Likvida medel vid årets början	1 838 124	1 817 539
Likvida medel vid årets slut	2 510 602	1 838 124



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: 10-15 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	712 050 kr
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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 649 980	3 258 912
	Hyror garage och parkeringsplatser	248 537	234 789
	Hyror förbrukningsbaserad	24 791	46 970
	Övriga primära intäkter	6 744	1 436
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 930 052	3 542 107
	Hyresbortfall	-18 201	-12 075
	<i>Summa</i>	-18 201	-12 075
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 911 851	3 530 032

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 839
	Övriga sekundära intäkter	0	500
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	9 339

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-478 813	-463 477
	Snö och halk-bekämpning	-78 626	-56 810
	Reparationer	-27 366	-67 496
	Planerat underhåll	-29 760	-32 500
	El	-107 206	-112 993
	Uppvärmning	-538 113	-520 335
	Vatten	-112 897	-102 973
	Sophämtning	-74 817	-77 973
	Fastighetsförsäkring	-78 397	-71 788
	Kabel-TV och bredband	-127 111	-125 428
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 132	-70 090
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 727 239	-1 701 863

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 499	-17 971
	Administrationskostnader	-16 223	-11 517
	Extern revision	-13 250	-18 925
	Medlemsavgifter	-18 750	-18 750
	Föreningsverksamhet	-10 004	-7 526
	Övriga förvaltningskostnader	-7 593	-5 225
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-84 319	-79 914
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-81 800	-74 100
	Revisionsarvode	-6 000	-5 500
	Övriga arvoden	0	-6 000
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	-20 461	-18 836
	Övriga personalkostnader	0	-950
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-108 261	-105 386
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 297 272	-1 287 422
	Avskrivning på markanläggning	-4 168	-4 168
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 301 441	-1 291 591
Not 8	Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</i>		
	Räntetäkter avräkningskonto HSB	6 002	44 424
	Övriga räntetäkter och liknande poster	568	753
	<i>Summa Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</i>	6 570	45 177

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-890 847	-816 515
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-890 847	-816 515
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 200 000	68 200 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 300 000	20 300 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	195 400	195 400
	Omklassificeringar	738 750	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 434 150	88 695 400
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 879 550	-8 587 959
	Årets avskrivningar	-1 301 441	-1 291 591
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 180 990	-9 879 550
	<i>Utgående redovisat värde</i>	78 253 160	78 815 850
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	96 000 000	91 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 770 000	37 770 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 770 000	37 770 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	723 750	0
	Årets investeringar	15 000	723 750
	Omklassificering till byggnad	-738 750	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	723 750

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 510 602	1 838 124
Övriga fordringar	40 884	41 449
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 551 486	1 879 573

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	3,86%	2028-06-01	1 717 500	29 000
Stadshypotek AB	3,57%	2028-06-01	4 880 916	40 000
Stadshypotek AB	2,70%	2026-01-30	4 511 112	85 520
Stadshypotek AB	4,31%	2026-03-01	5 951 764	30 800
Stadshypotek AB	3,66%	2026-12-01	4 724 200	39 400
Stadshypotek AB	2,71%	2027-06-01	5 403 428	28 000
			27 188 920	252 720

Långfristig del	11 904 844
Nästa års amortering av långfristig skuld	97 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 187 076
Kortfristig del	15 284 076
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	252 720
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 010 880
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	24 000	24 000
Momsskuld	2 420	1 050
Källskatt	46 800	44 515
Övriga kortfristiga skulder	4 902	4 889
<i>Summa Övriga skulder</i>	78 122	74 454

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	316 192	314 447
	Upplupna räntekostnader	87 437	73 459
	Övriga upplupna kostnader	95 237	97 911
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	498 866	485 817

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-19.

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 Brf Gippen i Västerås, org.nr. 769607-5071

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gippen 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 Brf Gippen 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 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 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Liljeberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Gippen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573146145**

Nils Erik Norin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 22:28:01



Tomas Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 17:51:23



Magnus Zetterberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:50:33



Mikael Tenerz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:03:54



Gunnar Björn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:27:33



Maria Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:22:14



Göran Liljeberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 10:19:47



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:49:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Gippen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573679474**

Göran Liljeberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 10:17:51



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:49:12

