



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 251 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 004 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 252 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 980 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Källhagen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
251 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

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 004 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
5 %

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
252 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
980 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 Källhagen i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3260 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 9 trapphus på adresserna Långmårtensgatan 5 och 8 samt Humlegatan 10.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 1	1951-01-01	1951
Vallmon 15	1951-01-01	1950

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	206
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 896
12	garageplatser	181
46	p-platser	0
Totalt 123 objekt		4 283

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Glemner	Ordförande
Bertil Ohlsson	Sekreterare
Kerstin Lidkvist	Ledamot
Sven Dahlström	Ledamot
Mats Andersson	Suppleant
Jan-Erik Roos	Suppleant
Elsebeth Dellenfors	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Glemner, Kerstin Lidkvist och Jan-Erik Roos.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Lidkvist, Bertil Ohlsson, Jan Glemner och Sven Dahlström.

Revisorer har varit: Linnéa Tieline med Tida Minteh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan Glemner (sammankallande), Bertil Ohlsson samt Elsebeth Dellenfors, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Jan Glemner med Bertil Ohlsson som suppleant.

Förvaltare har varit: Lennart Granström från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26 i föreningens samlingslokal. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Fasad- och rotrenovering
2013-2015	Hissbyte
2016	Låssystem
2017	Styr & regler
2017	Enhetsmätning el
2022	Passagesystem
2023	Porttelefoner
2023	Renovering tvättstugor
2024	Laddboxar
2025	Byte styrkort i hiss
2025	Byte del i reglercentral

Under året har källargångarna samt mangelrummet målats och det utfördes filmning, spolning och slamsugning av dagvattenssystemet.

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

Föreningen planerar en investering i byte av takpannor, stuprör med mera under 2029.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Under året har medlemmarna fått information från styrelsen angående avgiftshöjning och låssystemet.

Föreningen har en egen hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/kallhagen

Föreningens e-postadress är: styrelsen@brf-kallhagen.se

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	251	214	230	233	264
Skuldsättning, kr/kvm	4 004	4 078	4 153	4 227	4 301
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 402	4 483	4 565	4 647	4 729
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	252	251	223	200	195
Årsavgifter, kr/kvm	980	944	915	847	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	87	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	991	962	955	860	851
Nettoomsättning, tkr	4 235	4 078	3 958	3 684	3 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	-123	240	87	479
Soliditet, %	16	15	15	15	14

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	87 520	0	0	87 520
Underhållsfond, kr	202 662	0	-87 875	114 787
S:a bundet eget kapital, kr	290 182	0	-87 875	202 307
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 180 371	-123 057	87 875	3 145 189
Årets resultat, kr	-123 057	123 057	140 208	140 208
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 057 314	0	228 083	3 285 397
S:a eget kapital, kr	3 347 496	0	140 208	3 487 704

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 358 875 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	3 057 314
Årets resultat, kr	140 208
Reservation till underhållsfond, kr	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	358 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 285 397

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 285 397
------------------------------------	------------------

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	4 234 509	4 078 003
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 060	42 058
Summa Rörelseintäkter		4 246 569	4 120 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 961 870	-3 157 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 145	-131 388
Personalkostnader	Not 6	-71 248	-59 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-577 967	-567 720
Summa Rörelsekostnader		-3 745 231	-3 916 475
Rörelseresultat		501 338	203 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 249	42 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-412 379	-368 679
Summa Finansiella poster		-361 130	-326 642
Resultat efter finansiella poster		140 208	-123 057
Resultat före skatt		140 208	-123 057
Årets resultat		140 208	-123 057

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	18 461 537	18 708 452
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	24 982
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 461 537	18 733 434
Summa Anläggningstillgångar		18 461 537	18 733 434

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-430	-1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	680 154	730 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212 721	202 822
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		892 445	932 846
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 080 294	2 031 525
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 080 294	2 031 525
Summa Omsättningstillgångar		2 972 738	2 964 371
Summa Tillgångar		21 434 275	21 697 805

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 520	87 520
Fond för yttre underhåll		114 787	202 662
Summa Bundet eget kapital		202 307	290 182
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 145 189	3 180 371
Årets resultat		140 208	-123 057
Summa Fritt eget kapital		3 285 397	3 057 314
Summa Eget kapital		3 487 704	3 347 496
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 923 826	10 205 051
Summa Långfristiga skulder		12 923 826	10 205 051
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 224 831	7 262 226
Leverantörsskulder		243 961	206 174
Skatteskulder		6 237	11 246
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	11 709	17 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	536 007	647 930
Summa Kortfristiga skulder		5 022 745	8 145 258
Summa Skulder		17 946 571	18 350 309
Summa Eget kapital och skulder		21 434 275	21 697 805

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	501 338	203 585
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	577 967	567 720
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	577 967	567 720
Erhållen ränta	51 249	42 037
Erlagd ränta	-414 065	-365 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	716 489	447 398
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	38 379	-9 304
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-83 432	-290 238
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-45 052	-299 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	671 436	147 856
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-306 070	-93 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-306 070	-93 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-318 620	-318 620
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-318 620	-318 620
Årets kassaflöde	46 746	-263 764
Likvida medel vid årets början	2 685 270	2 949 034
Likvida medel vid årets slut	2 732 016	2 685 270

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:	5-20 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	13 428 979 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. I årsavgiften ingår individuell mätning av el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

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	3 598 908	3 477 168
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	217 870	202 539
	Hyror lokaler	169 385	171 467
	Hyror garage och parkeringsplatser	176 886	165 833
	Hyror förbrukningsbaserad	57 280	48 600
	Hyror övrigt	11 290	2 570
	Övriga primära intäkter	10 479	15 805
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 242 098	4 083 982
	Avgiftsbortfall	-146	-53
	Hyesbortfall	-7 443	-5 926
	<i>Summa</i>	-7 589	-5 979
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 234 509	4 078 003
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 931	33 661
	Övriga sekundära intäkter	5 129	8 397
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 060	42 058
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-907 271	-896 856
	Snö och halk-bekämpning	-8 758	-34 104
	Reparationer	-176 241	-173 417
	Planerat underhåll	-358 875	-472 290
	Försäkringsskador	-939	-92 534
	El	-343 734	-382 397
	Uppvärmning	-556 324	-526 335
	Vatten	-180 137	-164 374
	Sophämtning	-105 821	-116 927
	Fastighetsförsäkring	-104 605	-80 465
	Kabel-TV och bredband	-98 944	-98 928
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 838	-108 132
	Övriga driftkostnader	-7 384	-11 061
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 961 870	-3 157 820

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	-30 150	0
	Administrationskostnader	-61 092	-56 451
	Extern revision	-15 525	-14 325
	Medlemsavgifter	-23 000	-23 000
	Föreningsverksamhet	-2 490	-2 240
	Övriga förvaltningskostnader	-1 888	-35 372
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-134 145	-131 388
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 906	-48 000
	Revisionsarvode	-5 100	-2 550
	Övriga arvoden	-1 620	-2 340
	Sociala avgifter	-8 622	-6 657
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 248	-59 547
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	-494 787	-493 065
	Avskrivning på markanläggning	-58 198	-49 673
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-24 982	-24 982
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-577 967	-567 720
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 450	10 227
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	49 799	31 810
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	51 249	42 037

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	-411 479	-367 779
	Övriga räntekostnader	-900	-900
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-412 379	-368 679
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 132 648	29 132 648
	Ingående anskaffningsvärde mark	134 387	134 387
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	870 950	777 950
	Årets investeringar	306 070	93 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 444 055	30 137 985
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 429 533	-10 886 794
	Årets avskrivningar	-552 985	-542 739
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 982 518	-11 429 533
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 461 537	18 708 452
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 800 000	28 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	859 000	807 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 739 000	7 612 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	250 000	232 000
	<i>Summa</i>	47 648 000	36 851 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 426 000	26 426 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 426 000	26 426 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	249 812	249 812
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	249 812	249 812
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-224 830	-199 849
	Årets avskrivningar	-24 982	-24 982
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-249 812	-224 830
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	24 982
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	651 723	653 745
	Övriga fordringar	28 431	76 280
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	680 154	730 025
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto, SBAB	2 080 294	2 031 525
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 080 294	2 031 525

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>
Swedbank	3,11%	2028-12-21	4 207 106	40 000
Swedbank	3,86%	2027-06-23	3 121 448	84 364
Swedbank	3,74%	2028-01-25	3 117 392	84 256
Swedbank	2,90%	2027-11-25	2 736 500	50 000
Stadshypotek AB	1,13%	2026-04-30	3 556 211	40 000
Swedbank	1,11%	2026-04-24	410 000	20 000
			17 148 657	318 620

Långfristig del	12 923 826
Nästa års amortering av långfristig skuld	258 620
Lån som ska konverteras inom ett år	3 966 211
Kortfristig del	4 224 831
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	318 620
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 274 480
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 291	3 874
Inre fond	7 374	13 353
Övriga kortfristiga skulder	44	455
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 709	17 682

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	340 900	344 513
Upplupna räntekostnader	68 681	70 367
Övriga upplupna kostnader	126 426	233 050
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	536 007	647 930

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-09.

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 Källhagen i Västerås, org.nr. 778000-3260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Källhagen 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 Bostadsrättsförening Källhagen 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

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linnéa Tielenin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jan Glemner

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:41:14



Kerstin Lidqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:25:58



Elsebeth Dellenfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 13:05:36



Bertil Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 18:00:47



Sven Dahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:19:44



Linnéa Tielinen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 14:59:42



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:46:36



Revisionsberättelse 2025

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

Linnéa Tielinen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:00:18



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 13:45:52



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.