



 Sparande 314 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 679 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 226 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 992 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Skogsduvan i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
314 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

.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 679 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
4 %

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
226 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
992 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 Skogsduvan i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-5200 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Skogsduvavägen 3,5,7 och 9.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogsduvan 2	2000-01-01	2002 och 2005

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
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 346
40	Garageplatser	659
47	p-platser	0
Totalt 175 objekt		6 005

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Inom föreningen finns 40 garageplatser samt 46 p-platser, varav 15 gästparkeringar. Dessutom finns 8 p-platser som hyrs ut till Polarhus i Norr AB.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Viviann Ankarkvist	Ordförande
Fredrik Forslin	Vice Ordförande
Gunilla Falck	Sekreterare
Göran Falck	Ledamot
Marcus Ekendalh	Ledamot / HSB
Bengt Widman	Suppleant
Oscar Frösell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Viviann Ankarkvist, Gunilla Falck och suppleant Oscar Frösell.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Falck, Gunilla Falck, Viviann Ankarkvist och Fredrik Forslin.

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

Valberedning har varit: Torbjörn Persson (sammankallande) och Tobias Sahlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 30 medlemmar.

På stämman togs beslut 2/2 att anta nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.
Utöver årsavgiften debiteras enhetsmätning el samt bredband.

Budgeten för 2026 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsgåtgärder.

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.
Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2025 års fonderingsbehov uppgår till 355 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-13.

Förutom reparationer och löpande underhåll har föreningen bland annat målat miljöboden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Nybyggnad garage
2010	Tvättbokningssystem
2013	Byte belysning i trapphus
2022	Laddboxar
2022	Passagesystem/bokningssystem tvätt
2023	Solceller

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

Delar av styrelsen har deltagit i ordförande och sekreterarträff samt HSB Mälardalarnas verksamhetsträff.

Medlemmarna får information från styrelsen genom Facebooksidan, info i hissar och entréer samt Mitt HSB.

Under året har städdag genomförts samt ett uppskattat glöggmingel.

Föreningens mailadress: brf.skogsduvan@outlook.com

Alla medlemmar har tillgång till Mitt HSB genom inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information

om sin lägenhet, avier, gemensamma dokument samt medlemserbjudanden.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	314	307	284	253	289
Skuldsättning, kr/kvm	3 679	3 816	3 970	4 119	4 273
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 132	4 286	4 458	4 627	4 799
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	226	201	205	250	208
Årsavgifter, kr/kvm	992	949	873	873	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	942	897	862	836	838
Nettoomsättning, tkr	5 644	5 389	5 164	5 021	5 027
Resultat efter finansiella poster, tkr	853	752	850	514	1 066
Soliditet, %	56	55	53	51	50

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	14 628 600	0	0	14 628 600
Underhållsfond, kr	4 380 600	0	210 140	4 590 740
S:a bundet eget kapital, kr	19 009 200	0	210 140	19 219 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 045 315	751 951	-210 140	9 587 126
Årets resultat, kr	751 951	-751 951	852 817	852 817
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 797 266	0	642 677	10 439 943
S:a eget kapital, kr	28 806 466	0	852 817	29 659 283

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 355 000 kr samt ianspråktagande skett med 144 860 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	9 797 266
Årets resultat, kr	852 817
Reservation till underhållsfond, kr	-355 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	144 860
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 439 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 439 943
------------------------------------	-------------------

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	5 643 640	5 388 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 764	0
Summa Rörelseintäkter		5 655 404	5 388 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 005 854	-2 904 753
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 612	-165 793
Personalkostnader	Not 6	-130 167	-115 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-885 907	-931 673
Summa Rörelsekostnader		-4 165 541	-4 117 416
Rörelseresultat		1 489 863	1 271 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 738	100 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-662 784	-620 042
Summa Finansiella poster		-637 046	-519 168
Resultat efter finansiella poster		852 817	751 951
Resultat före skatt		852 817	751 951
Årets resultat		852 817	751 951



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	46 766 686	47 652 593
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		46 766 686	47 652 593
Summa Anläggningstillgångar		46 766 686	47 652 593

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		582	832
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 741 664	4 834 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	247 140	207 142
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 989 386	5 042 853
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 130	530
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 130	530
Summa Omsättningstillgångar		5 990 516	5 043 383
Summa Tillgångar		52 757 202	52 695 976

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 628 600	14 628 600
Fond för yttre underhåll		4 590 740	4 380 600
Summa Bundet eget kapital		19 219 340	19 009 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 587 126	9 045 315
Årets resultat		852 817	751 951
Summa Fritt eget kapital		10 439 943	9 797 266
Summa Eget kapital		29 659 283	28 806 466
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 970 000	20 141 400
Summa Långfristiga skulder		8 970 000	20 141 400
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 121 400	2 773 200
Leverantörsskulder		205 591	207 876
Skatteskulder		3 749	13 882
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 356	20 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	790 823	732 710
Summa Kortfristiga skulder		14 127 919	3 748 110
Summa Skulder		23 097 919	23 889 510
Summa Eget kapital och skulder		52 757 202	52 695 976

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 489 863	1 271 119
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	885 907	931 673
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	885 907	931 673
Erhållen ränta	25 738	124 437
Erlagd ränta	-659 933	-623 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 741 575	1 703 451
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	388 143	-313 014
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	28 758	22 901
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	416 900	-290 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 158 475	1 413 338
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	322 615
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	322 615
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-823 200	-923 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-823 200	-923 200
Årets kassaflöde	1 335 275	812 753
Likvida medel vid årets början	4 373 409	3 560 656
Likvida medel vid årets slut	5 708 684	4 373 409

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: 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	746 224 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	4 950 826	4 806 100
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	220 495	234 562
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	132 250	33 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	327 016	292 650
	Hyror förbrukningsbaserad	0	4 718
	Övriga primära intäkter	32 488	22 790
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 663 075	5 393 820
	Avgiftsbortfall	0	-1 085
	Hysesbortfall	-19 435	-4 200
	<i>Summa</i>	-19 435	-5 285
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 643 640	5 388 535

Årsavgiften avser varmhyra, inkl vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	11 764	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 764	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-734 866	-692 751
	Snö och halk-bekämpning	-7 632	-50 149
	Reparationer	-138 086	-169 852
	Planerat underhåll	-144 860	-159 101
	Försäkringsskador	-27 849	0
	El	-372 630	-277 402
	Uppvärmning	-755 496	-722 451
	Vatten	-231 517	-204 458
	Sophämtning	-127 120	-158 235
	Fastighetsförsäkring	-77 893	-83 249
	Kabel-TV och bredband	-199 781	-166 364
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-173 332	-163 180
	Övriga driftkostnader	-14 790	-57 561
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 005 854	-2 904 753

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 953	-1 289
	Administrationskostnader	-75 268	-97 794
	Extern revision	-15 569	-16 925
	Medlemsavgifter	-30 000	-30 000
	Föreningsverksamhet	-4 046	-11 670
	Övriga förvaltningskostnader	-11 776	-8 115
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-143 612	-165 793
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 294	-74 987
	Revisionsarvode	-10 426	0
	Övriga arvoden	-16 850	-17 700
	Sociala avgifter	-26 597	-22 510
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-130 167	-115 197
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	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	-880 747	-926 513
	Avskrivning på markanläggning	-5 160	-5 160
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-885 907	-931 673
Not 8	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	15 874	76 899
	Ränteintäkter placeringar	0	20 662
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 864	3 313
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 738	100 874

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	-662 509	-619 560
	Övriga räntekostnader	-275	-482
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-662 784	-620 042
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 545 356	56 867 971
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 500 000	8 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	83 130	83 130
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-322 615
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	65 128 486	65 128 486
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 475 893	-16 544 220
	Årets avskrivningar	-885 907	-931 673
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 361 800	-17 475 893
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 766 686	47 652 593
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 055 000	946 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	12 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 107 000	1 028 000
	<i>Summa</i>	77 162 000	69 374 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 000 000	46 000 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 707 554	4 372 879
	Övriga fordringar	34 110	462 001
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 741 664	4 834 880

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	247 140	207 142
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	247 140	207 142

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,59%	2028-09-30	4 620 000	0
Stadshypotek AB	4,03%	2027-12-01	4 450 000	100 000
Stadshypotek AB	4,59%	2026-09-30	6 091 400	183 200
Stadshypotek AB	2,5%	2026-02-25	1 950 000	195 000
Stadshypotek AB	1,06%	2026-09-30	4 980 000	240 000
			22 091 400	718 200

Långfristig del	8 970 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 021 400
Kortfristig del	13 121 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	718 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 872 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,08%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	4 240	18 816
Övriga kortfristiga skulder	2 116	1 626
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 356	20 442

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	610 429	567 589
Upplupna räntekostnader	19 684	16 833
Övriga upplupna kostnader	160 710	148 288
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	790 823	732 710

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-17.

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 Skogsduvan i Västerås, org.nr. 716412-5200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skogsduvan 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 Skogsduvan 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 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.

Uppsala
Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Franzén
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Viviann Ankarkvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:32:37



Göran Falck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:51:55



Marcus Ekendahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:47:17



Fredrik Forslin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:42:49



Gunilla Falck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 09:42:23



Johan Franzén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:19:09



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:18:02



Revisionsberättelse 2025

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

Johan Franzén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:34:00



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 11:17:17



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.