



Årsredovisning 2025

HSB brf Sjöglimten i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Sjöglinten i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716454-6314 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 2019-06-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bojen 1	2001-01-01	2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.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
16	p-platser varav 8 gästparkeringar	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 151
54	P-platser under tak	0
Totalt 124 objekt		5 151

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 20 st 3 rok, 23 st 4 rok, 1 st 5 rok.
På våning 7 finns samlingslokalen ”Bryggan”, i Ankargatan 12, bastu/gym/relax i 10:an och övernattningsrum ”Kajutan” i Ankargatan 8.
I källarplanet Ankargatan 8 och 12 finns utrymmen för cykelförvaring, viss reparations-verksamhet och fastighetsförråd.
En hobbylokal/verkstad finns tillgänglig för alla boende i föreningen. Lokalen är utrustad med ett grundsortiment av verktyg för olika behov.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dominic Reis	Ordförande
Rolf Hellgren	Ledamot
Gunilla Hagervall	Ledamot
Kerstin Lif	Ledamot
Leif Johansson	Ledamot
Hans Botold	Ledamot
Anna Tähkäpää	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Botold, Gunilla Hagervall och Leif Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Hellgren, Dominic Reis, Leif Johansson och Hans Botold.

Revisorer har varit: Weine Svanström med Gunnar Sjöberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anders Bröms (sammankallande) och Peter Dalmo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28 i Viksängskyrkan. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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, avsättning görs till kommande underhåll och inte till kommande investeringar då föreningen avser att byte redovisningsmetod till K3 2026.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-06-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Säkerhetssystem
2018	Inglasning och gym
2020	Laddare elbilar

Underhåll och investeringar:
Under 2025 har följande större underhållsåtgärder verkställts:
Enbart reparationer har utförts under året.

Ekonomi:
Föreningens banklån uppgick per bokslutsdagen till 30 550 000 kr. Föreningen har under året amorterat 750 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Under året har föreningen anordnat två städdagar.
Medlemmar har informerats via Informationsblad samt två infoträffar i samband med städdagarna.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	219	224	285	255
Skuldsättning, kr/kvm	5 931	6 076	6 271	6 465	6 688
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 931	6 076	6 271	6 465	6 688
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	10
Energikostnad, kr/kvm	236	226	211	199	187
Årsavgifter, kr/kvm	818	818	760	760	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	95	93	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	838	842	796	783	707
Nettoomsättning, tkr	4 319	4 338	4 103	4 034	3 640
Resultat efter finansiella poster, tkr	200	291	283	660	330
Soliditet, %	56	55	54	53	52

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	31 134 874	0	0	31 134 874
Underhållsfond, kr	3 292 017	0	441 000	3 733 017
S:a bundet eget kapital, kr	34 426 891	0	441 000	34 867 891
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 621 785	290 584	-441 000	4 471 369
Årets resultat, kr	290 584	-290 584	199 897	199 897
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 912 369	0	-241 103	4 671 266
S:a eget kapital, kr	39 339 260	0	199 897	39 539 157

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 441 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	4 912 369
Årets resultat, kr	199 897
Reservation till underhållsfond, kr	-441 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 671 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 671 266
------------------------------------	------------------

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	4 318 882	4 338 263
Summa Rörelseintäkter		4 318 882	4 338 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 206 265	-2 255 906
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 132	-94 939
Personalkostnader	Not 5	-190 243	-178 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-711 313	-711 313
Summa Rörelsekostnader		-3 175 953	-3 240 987
Rörelseresultat		1 142 929	1 097 276
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 700	55 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-951 732	-862 357
Summa Finansiella poster		-943 032	-806 692
Resultat efter finansiella poster		199 897	290 584
Resultat före skatt		199 897	290 584
Årets resultat		199 897	290 584

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	68 205 338	68 916 651
Summa Materiella anläggningstillgångar		68 205 338	68 916 651
Summa Anläggningstillgångar		68 205 338	68 916 651

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	3 995
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 954 839	2 330 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 211	118 992
Summa Kortfristiga fordringar		2 075 050	2 453 418
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	750 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		750 000	0
Summa Omsättningstillgångar		2 825 050	2 453 418
Summa Tillgångar		71 030 388	71 370 069

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 134 874	31 134 874
Fond för yttre underhåll	3 733 017	3 292 017
Summa Bundet eget kapital	34 867 891	34 426 891
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 471 369	4 621 785
Årets resultat	199 897	290 584
Summa Fritt eget kapital	4 671 266	4 912 369
Summa Eget kapital	39 539 157	39 339 260

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 126 000 000	18 800 000
Summa Långfristiga skulder	6 000 000	18 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 550 000	12 500 000
Leverantörsskulder	245 394	155 408
Skatteskulder	1 081	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 135 032	4 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14689 724	571 269
Summa Kortfristiga skulder	25 491 230	13 230 809
Summa Skulder	31 491 230	32 030 809
Summa Eget kapital och skulder	71 030 388	71 370 069

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 142 929	1 097 276
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	711 313	711 313
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	711 313	711 313
Erhållen ränta	7 590	55 665
Erlagd ränta	-934 594	-862 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	927 238	1 001 897
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 596	36 914
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	193 283	-106 493
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	186 688	-69 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 113 926	932 318
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-750 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	363 926	-67 682
Likvida medel vid årets början	2 301 957	2 369 639
Likvida medel vid årets slut	2 665 882	2 301 957

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

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 2 788 423 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	4 133 136	4 133 136
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	81 000	81 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	24 200	22 200
	Hyror förbrukningsbaserad	68 617	82 059
	Övriga primära intäkter	14 129	23 068
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 321 082	4 341 463
	Hyresbortfall	-2 200	-3 200
	<i>Summa</i>	-2 200	-3 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 318 882	4 338 263

Tv, bredband och parkering ingår i årsavgiften.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-457 011	-409 034
	Snö och halk-bekämpning	0	-61 873
	Reparationer	-150 949	-122 203
	Planerat underhåll	0	-123 762
	Försäkringsskador	-6 880	0
	El	-214 177	-218 308
	Uppvärmning	-853 359	-812 310
	Vatten	-146 083	-133 857
	Sophämtning	-86 643	-88 327
	Fastighetsförsäkring	-91 791	-91 480
	Kabel-TV och bredband	-105 418	-106 733
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-93 096	-88 020
	Övriga driftkostnader	-858	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 206 265	-2 255 906

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 450	0
	Administrationskostnader	-23 283	-41 106
	Extern revision	-14 400	-15 625
	Konsultkostnader	0	-1 170
	Medlemsavgifter	-21 500	-21 500
	Föreningsverksamhet	-7 619	-13 759
	Övriga förvaltningskostnader	-5 781	-1 779
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 132	-94 939

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 000	-71 500
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-78 650	-72 600
	Sociala avgifter	-29 030	-27 729
	Övriga personalkostnader	-3 563	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-190 243	-178 829

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-711 313	-711 313
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-711 313	-711 313
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 136	54 637
	Ränteintäkter placeringar	1 110	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	454	1 028
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 700	55 665
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-950 790	-861 877
	Övriga räntekostnader	-943	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-951 732	-862 357

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 147 893	74 147 893
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 840 000	6 840 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 987 893	80 987 893
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 071 242	-11 359 929
	Årets avskrivningar	-711 313	-711 313
	Ingående nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 782 555	-12 071 242
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 205 338	68 916 651
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	127 000 000	120 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 000 000	49 000 000
	Varav i eget förvar	-7 635 500	-7 635 500
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 364 500	41 364 500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 915 882	2 301 957
	Övriga fordringar	38 957	28 475
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 954 839	2 330 432
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	750 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	750 000	0

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,84%	2026-03-18	12 800 000	0
Nordea Hypotek AB	2,51%	2026-04-22	11 750 000	0
SBAB	2,86%	2027-11-09	6 000 000	0
			30 550 000	0
Långfristig del			6 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 550 000	
Kortfristig del			24 550 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,14%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	1 900	1 700
Källskatt	2 432	2 432
Övriga kortfristiga skulder	700	0
Summa Övriga skulder	5 032	4 132

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	358 077	355 370
Upplupna räntekostnader	77 827	60 688
Övriga upplupna kostnader	253 820	155 211
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	689 724	571 269

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-10.

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 Sjöglimten i Västerås, org.nr. 716454-6314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöglimten 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Sjöglinten 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. Revisor 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

Weine Svanström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Dominic Reis

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:55:06



Leif Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:37:12



Rolf Karl Anders Hellgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 21:13:38



Kerstin Lif

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:30:42



Hans Botold

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 14:22:20



Anna Tähkääpää

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:27:24



Gunilla Hagervall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:58:21



Veine Svanström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:07:59



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 21:53:17



Revisionsberättelse 2025

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

Veine Svanström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:11:26



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 21:52:57



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.