



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 161 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 125 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 201 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 705 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
161 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

Ingen uppgift.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 125 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
2 %

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
201 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
705 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 Kungsängsliljan i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängsliljan 1	1962-01-01	1962
Kungsängsliljan 2	1962-01-01	1962
Kungsängsliljan 3	1961-01-01	1961
Kungsängsliljan 4	1962-01-01	1962

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 712
106	garageplatser varav 7 MC-platser	1 962
232	p-platser varav 20 elladdplatser	0
65	lokal och förråd	107

Totalt 723 objekt **23 781**

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 113 st 2 rok, 130 st 3 rok, 44 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Krister Frost	Ordförande
Anders Björk	HSB-Ledamot
Sofia Andersson	Ledamot
Andreas Berndtsson	Ledamot (avgått i december 2025)
Patrik Zvar	Ledamot
Mattias Norman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Zvar och Mattias Norman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Frost, Sofia Andersson, Alida Persson och Andreas Berndtsson.

Revisorer har varit: Martin Koitränd med Hanna Velona Mattsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Sandberg (sammankallande) samt Alida Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Bland genomförda reparationer, underhållsåtgärder och förbättringsprojekt kan följande nämnas: Byte fönsterbleck, installation Individuell mätning el (IMD), ombyggnad MC-parkering. Påbörjat arbete med byte av tak på samtliga byggnader och installation solpaneler.

Styrelsen arbetar varje år i november med att ta fram en budget för det kommande året. I samband med detta granskas underhållsplanen för de närmaste åren, och en noggrant ekonomisk analys genomförs för att bedöma framtida kostnader. En underhållsplan som är ett levande dokument innebär att den uppdateras årligen. Vissa åtgärder genomförs enligt plan, medan andra kan skjutas upp eller behöva tidigareläggas beroende på aktuella behov och förutsättningar.

Ekonomi:

Styrelsen arbetar aktivt för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och långsiktiga hållbarhet. Årligen hålls budgetmöten där en noggrann plan för det kommande året utarbetas. Syftet är att göra kloka prioriteringar och säkerställa att föreningen har tillräckliga resurser för att möta framtida behov.

Budgetarbetet fokuserar även på att planera för underhåll och investeringar på ett ansvarsfullt sätt, så att våra

gemensamma resurser används optimalt.

För att klara ökade kostnader och behovet av att öka föreningens sparande har styrelsen beslutat att månadsavgifterna för 2026 höjs med 6 % från den 1 januari. Samtidigt hålls hyrorna för parkeringar, garage och lokaler oförändrade för 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Ombyggnation
2000	Sophus
2000	Garagebyggnader
2019	Relining
2021	20 st laddplatser
2025	Individuell mätning (IMD) el

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

2026/2027: Fortsatt arbete med byte av tak på samtliga byggnader och installation av solpaneler.

2028/2029: Byte av garageportar och renovering av kallgarage.

2029/2030: Byte av lägenhetsdörrar samt installation av postboxar i trapphusen.

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 403 och under året har det tillkommit 31 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 405.

På www.hsb.se/malardalarna kan alla medlemmar logga in, där finns bland annat information om lägenheten, avier, medlemserbjudanden och föreningsdokument.

Hemsida: www.kungsangsliljan.se

Epost: exp@kungsangsliljan.se

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	146	160	154	160
Skuldsättning, kr/kvm	1 125	1 148	1 171	1 462	1 487
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 233	1 258	1 283	1 601	1 628
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	201	186	168	164	154
Årsavgifter, kr/kvm	705	675	623	606	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	88	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	696	650	625	608	590
Nettoomsättning, tkr	16 528	15 420	14 865	14 461	14 041
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 009	1 978	1 729	1 488	-227
Soliditet, %	41	40	37	31	28

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	1 293 255	0	0	1 293 255
Upplåtelseavgifter, kr	1 471 560	0	0	1 471 560
Underhållsfond, kr	12 088 558	0	813 498	12 902 056
S:a bundet eget kapital, kr	14 853 373	0	813 498	15 666 871
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 758 206	1 978 247	-813 498	4 922 955
Årets resultat, kr	1 978 247	-1 978 247	2 009 220	2 009 220
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 736 453	0	1 195 722	6 932 175
S:a eget kapital, kr	20 589 826	0	2 009 220	22 599 046

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 264 000 kr samt ianspråktagande skett med 450 502 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	5 736 453
Årets resultat, kr	2 009 220
Reservation till underhållsfond, kr	-1 264 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	450 502
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 932 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 932 175

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	16 527 961	15 420 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 232	42 247
Summa Rörelseintäkter		16 563 193	15 462 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 236 437	-9 799 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 095	-744 005
Personalkostnader	Not 6	-923 531	-936 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 368 617	-1 414 780
Summa Rörelsekostnader		-13 924 681	-12 894 922
Rörelseresultat		2 638 512	2 567 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	155 399	245 723
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-784 691	-834 995
Summa Finansiella poster		-629 292	-589 272
Resultat efter finansiella poster		2 009 220	1 978 247
Resultat före skatt		2 009 220	1 978 247
Årets resultat		2 009 220	1 978 247

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	40 853 201	41 251 818
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	3 336 410	129 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 189 611	41 380 943
Summa Anläggningstillgångar		44 189 611	41 380 943

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 040	-2 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	389 561	59 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		608 387	473 728
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 007 988	530 632
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	5 150 384
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	5 150 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	10 054 375	4 363 643
<i>Summa Kassa och bank</i>		10 054 375	4 363 643
Summa Omsättningstillgångar		11 062 363	10 044 659
Summa Tillgångar		55 251 974	51 425 602

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 764 815	2 764 815
Fond för yttre underhåll	12 902 056	12 088 558
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	15 666 871	14 853 373
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 922 955	3 758 206
Årets resultat	2 009 220	1 978 247
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 932 175	5 736 453
Summa Eget kapital	22 599 046	20 589 826

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 172 830	5 542 120
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		7 172 830	5 542 120
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 590 022	21 763 796
Leverantörsskulder		2 685 083	481 540
Skatteskulder		36 040	14 291
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	843 385	914 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 325 568	2 119 050
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		25 480 098	25 293 657
Summa Skulder		32 652 928	30 835 777
Summa Eget kapital och skulder		55 251 974	51 425 602



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 638 512	2 567 519
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 368 617	1 414 780
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 368 617	1 414 780
Erhållen ränta	155 399	245 723
Erlagd ränta	-779 894	-855 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 382 635	3 372 970
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-477 356	-316 299
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 355 418	-245 699
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 878 062	-561 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 260 697	2 810 972
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 177 285	-129 125
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 177 285	-129 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-543 064	-543 064
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-543 064	-543 064
Årets kassaflöde	540 348	2 138 783
Likvida medel vid årets början	9 514 027	7 375 244
Likvida medel vid årets slut	10 054 375	9 514 027



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: 20 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.

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	14 526 000	13 703 028
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	304 801	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	480 000	480 000
	Hyror lokaler	53 745	54 527
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 108 724	1 109 944
	Hyror förbrukningsbaserad	63 416	53 049
	Hyror övrigt	5 955	2 833
	Övriga primära intäkter	58 081	71 714
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 600 722	15 475 095
	Hyresbortfall	-72 761	-54 901
	<i>Summa</i>	-72 761	-54 901
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 527 961	15 420 194

I årsavgifter ingår värme, vatten, bredband och från 2025 IMD-el.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	3 994
	Övriga sekundära intäkter	35 232	38 253
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 232	42 247

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 399 390	-3 029 677
	Snö och halk-bekämpning	-19 050	-14 715
	Reparationer	-346 563	-255 838
	Planerat underhåll	-450 502	-83 642
	Försäkringsskador	-20 079	-60 083
	El	-1 054 240	-721 575
	Uppvärmning	-3 075 311	-2 964 162
	Vatten	-855 905	-733 742
	Sophämtning	-558 787	-545 780
	Fastighetsförsäkring	-313 280	-307 601
	Kabel-TV och bredband	-556 272	-556 191
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-584 258	-526 600
	Övriga driftkostnader	-2 801	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 236 437	-9 799 607

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	-40 912	-132 840
	Administrationskostnader	-117 190	-96 991
	Extern revision	-31 750	-33 875
	Konsultkostnader	0	-344 050
	Medlemsavgifter	-88 500	-88 500
	Föreningsverksamhet	-11 724	-27 755
	Övriga förvaltningskostnader	-106 019	-19 995
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-396 095	-744 005

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-189 635	-166 600
	Revisionsarvode	-8 700	-7 500
	Övriga arvoden	-4 000	-7 000
	Löner och övriga ersättningar	-494 829	-489 317
	Sociala avgifter	-204 242	-242 813
	Övriga personalkostnader	-22 125	-23 300
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-923 531	-936 530

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 240 471	-1 239 189
	Avskrivning på markanläggning	-128 146	-175 591
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 368 617	-1 414 780
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 placeringar	96 095	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	59 304	245 723
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	155 399	245 723
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	-782 902	-832 311
	Övriga räntekostnader	-1 789	-2 684
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-784 691	-834 995

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 967 139	76 967 139
	Ingående anskaffningsvärde mark	952 980	952 980
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 545 775	2 545 775
	Årets investeringar	970 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 435 894	80 465 894
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 214 075	-37 799 295
	Årets avskrivningar	-1 368 617	-1 414 780
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 582 693	-39 214 075
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 853 201	41 251 818
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	176 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 204 000	2 165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 600 000	43 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	709 000	658 000
	<i>Summa</i>	227 513 000	169 023 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 953 000	47 953 000
	Varav i eget förvar	-7 053 000	-7 053 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 900 000	40 900 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	129 125	0
	Årets investeringar	3 207 285	129 125
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 336 410	129 125
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	389 561	59 247
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	389 561	59 247

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placering Nordea	0	1 452 945
Placering Handelsbanken	0	3 697 439
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	5 150 384

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Swedbank	4 794 149	4 356 183
Sparkonto Nordea	1 485 105	2 937
Företagskonto Swedbank	3	3
Bankkonto Handelsbanken	3 772 150	4 420
Framtidskonto Swedbank	2 969	100
<i>Summa Kassa och bank</i>	10 054 375	4 363 643

Not 15	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>
Nordea Hypotek AB	2,66%	2026-02-19	4 390 950	79 400
Nordea Hypotek AB	2,53%	2027-09-15	4 647 250	97 000
Nordea Hypotek AB	2,25%	2026-10-06	7 460 000	80 000
Stadshypotek AB	3,67%	2028-01-30	1 052 580	30 000
Stadshypotek AB	3,86%	2026-03-30	1 650 790	87 000
Stadshypotek AB	4,04%	2026-12-01	1 756 750	36 000
Stadshypotek AB	4,05%	2026-12-01	1 082 000	24 000
Stadshypotek AB	2,61%	2027-09-30	1 640 000	40 000
Stadshypotek AB	2,71%	2026-03-01	684 182	15 464
Stadshypotek AB	2,71%	2026-03-01	2 398 350	54 200
			26 762 852	543 064

Långfristig del	7 172 830
Nästa års amortering av långfristig skuld	167 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 423 022
Kortfristig del	19 590 022
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	543 064
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 172 256
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder		
Momsskuld	0	6 665
Källskatt	64 762	71 890
Inre fond	658 911	712 119
Övriga kortfristiga skulder	119 712	124 306
Summa Övriga skulder	843 385	914 980

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 461 992	1 303 476
Upplupna räntekostnader	89 557	84 760
Övriga upplupna kostnader	774 019	730 814
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 325 568	2 119 050

Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 19	Eventualförpliktelser
--------	-----------------------

Fastigo 2025: 5 845,7 2024: 4 844,96

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-08.

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 Kungsängsliljan i Västerås, org.nr. 778000-3195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängsliljan 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. 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 Kungsängsliljan 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martin Koitränd
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Kungsängsliljan i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577578111**

Erik Krister Frost

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 19:54:02



Anders Björk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 12:49:06



Patrik Zvar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 12:50:26



Mattias Norman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:06:31



Sofia Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 18:49:13



Martin Koitrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:10:04



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:24:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Kungsängsliljan i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577645859**

Martin Koitrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:05:52



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:23:52



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.