



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 327 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 698 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 238 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 789 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Brf Korsängen i Västerås

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
327 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 698 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
10 %

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
238 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
789 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 Brf Korsängen i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769613-9836 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. Fastigheten består av två flerbostadshus varav ett med en trappuppgång och ett med tre. Ett av husen, skolan, är en ombyggnad av en befintlig byggnad som uppfördes 1914 till 1916. Detta hus är q-märkt vilket innebär att huset inte får rivras samt att byggnaden yttre form och karaktär inte får förvanskas. Ombyggnaden slutfördes 2008.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korsängsskolan 2	2008-01-01	2008

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 242
1	lokaler (hyresrätt)	485
55	garageplatser, varav 14 är elbilsplatser	336
Totalt 111 objekt		5 063

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1.5 rok, 27 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Korsängsskolan GA:4	G:A		1 / 2	Vatten-och avloppsledning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Enarsson	Ordförande
Tom Partanen	Vice ordförande
Viktoria Flinth	Sekreterare
Malin Brette	Ledamot
Liisa Waldenström	Suppleant
Tony Ottosson	Suppleant
Ann-Kristin Dahlin	Suppleant
Henrik Båvenäs	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Enarsson, Tom Partanen, Malin Brette och Viktoria Flinth.

Revisor har varit: Josefine Wiebe hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ulf Enarsson (sammankallande), Tom Partanen, Malin Brette samt Viktoria Flinth, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Andreas Pransjö.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21 i föreningens egna lokal. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Garageportar
2011	Snörasskydd
2019	Solceller
2019	IMD enhetsmätning
2021	Målning trapphus
2022	Byte undercentral
2022	Vattenbesparande åtgärder
2023	Säkring av takpannor
2023	Laddstolpar

Under året har brandlarmen bytts ut, förskolans sandlåda har fyllts på med sand och måleriarbeten har utförts.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Informationsbladet ”Korsängsbladet” har delats ut till medlemmarna under året.

En vårstädning av gemensamma inre och yttre ytor genomfördes med gemensam lunch för föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	327	124	119	124	240
Skuldsättning, kr/kvm	5 698	5 698	5 698	5 758	5 846
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 801	6 801	6 801	6 872	6 978
Räntekänslighet, %	10	10	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	238	253	228	217	227
Årsavgifter, kr/kvm	789	767	646	592	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	66	62	67	65
Totala intäkter, kr/kvm	984	973	879	746	765
Nettoomsättning, tkr	4 973	4 762	4 186	3 777	3 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	558	-249	-973	-301	371
Soliditet, %	74	74	73	74	73

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	76 625 000	0	0	76 625 000
Underhållsfond, kr	1 369 391	0	258 497	1 627 888
S:a bundet eget kapital, kr	77 994 391	0	258 497	78 252 888
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 566 144	-249 319	-258 497	5 058 328
Årets resultat, kr	-249 319	249 319	558 339	558 339
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 316 825	0	299 842	5 616 667
S:a eget kapital, kr	83 311 216	0	558 339	83 869 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 409 459 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 316 825
Årets resultat, kr	558 339
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 875 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	409 459
Balanseras i ny räkning, kr	5 834 623

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	4 972 642	4 761 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 804	164 984
Summa Rörelseintäkter		4 982 446	4 926 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 784 586	-3 149 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 254	-77 376
Personalkostnader	Not 6	-85 612	-80 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-687 435	-687 435
Summa Rörelsekostnader		-3 657 887	-3 994 936
Rörelseresultat		1 324 559	931 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 380	41 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-790 601	-1 222 586
Summa Finansiella poster		-766 220	-1 181 133
Resultat efter finansiella poster		558 339	-249 319
Resultat före skatt		558 339	-249 319
Årets resultat		558 339	-249 319

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	109 543 435	110 204 245
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	79 875	106 500
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		109 623 310	110 310 745
Summa Anläggningstillgångar		109 623 310	110 310 745

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-527	-555
Aktuell skattefordran		6 075	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	40 827	40 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		300 763	261 858
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		347 138	301 338

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 273 392	1 921 021
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 273 392	1 921 021

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		113 743 841	113 033 105
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	76 625 000	76 625 000
Fond för yttre underhåll	1 627 888	1 369 391
Summa Bundet eget kapital	78 252 888	77 994 391

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 058 328	5 566 144
Årets resultat	558 339	-249 319
Summa Fritt eget kapital	5 616 667	5 316 825

Summa Eget kapital

83 869 554 83 311 215

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 850 236	28 850 236
Leverantörsskulder		2 100	261 805
Skatteskulder		0	32 397
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	76 668	82 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	945 282	495 323
Summa Kortfristiga skulder		29 874 286	29 721 889

Summa Skulder

29 874 286 29 721 889

Summa Eget kapital och skulder

113 743 841 113 033 105

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 324 559	931 814
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	687 435	687 435
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	687 435	687 435
Erhållen ränta	24 380	41 453
Erlagd ränta	-817 680	-1 279 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 218 694	380 924
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-45 800	-21 573
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	179 476	-457 646
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	133 677	-479 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 352 371	-98 295
Årets kassaflöde	1 352 371	-98 295
Likvida medel vid årets början	2 421 021	2 519 316
Likvida medel vid årets slut	3 773 392	2 421 021

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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.

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 behövs höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår individuell mätning av el, värme, vatten, bredband och kabel-TV.

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	2 973 984	2 973 972
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	218 432	125 010
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	153 576	153 576
	Hyror lokaler	1 072 028	1 050 272
	Hyror garage och parkeringsplatser	437 570	424 560
	Hyror förbrukningsbaserad	85 785	3 721
	Hyror övrigt	31 550	15 600
	Övriga primära intäkter	67 517	87 376
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 040 442	4 834 087
	Hysesbortfall	-67 800	-72 321
	<i>Summa</i>	-67 800	-72 321
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 972 642	4 761 766

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	160 082
	Övriga sekundära intäkter	9 804	4 902
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 804	164 984
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-442 278	-467 728
	Snö och halk-bekämpning	-63 073	-82 466
	Reparationer	-114 247	-120 684
	Planerat underhåll	-409 459	-191 503
	Försäkringsskador	-5 815	-507 729
	El	-404 458	-406 238
	Uppvärmning	-685 014	-753 845
	Vatten	-117 889	-120 123
	Sophämtning	-89 479	-86 280
	Fastighetsförsäkring	-101 974	-84 978
	Kabel-TV och bredband	-170 918	-157 773
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-173 610	-164 920
	Övriga driftkostnader	-6 371	-5 708
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 784 586	-3 149 975
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	-5 897	0
	Administrationskostnader	-31 317	-29 176
	Extern revision	-19 675	-20 250
	Föreningsverksamhet	-5 294	-9 269
	Övriga förvaltningskostnader	-38 071	-18 682
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-100 254	-77 376

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Övriga arvoden	-9 000	-9 900
	Sociala avgifter	-19 312	-17 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-85 612	-80 150
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	-646 435	-646 435
	Avskrivning på markanläggning	-14 375	-14 375
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 625	-26 625
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-687 435	-687 435
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 380	41 453
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	24 380	41 453
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	-789 729	-1 222 346
	Övriga räntekostnader	-872	-240
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-790 601	-1 222 586

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 822 301	75 822 301
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 210 000	42 210 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 750	143 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	118 176 051	118 176 051
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 971 806	-7 310 996
	Årets avskrivningar	-660 810	-660 810
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 632 616	-7 971 806
	<i>Utgående redovisat värde</i>	109 543 435	110 204 245
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 200 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	679 000	727 000
	<i>Summa</i>	114 079 000	106 527 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 535 000	40 535 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 535 000	40 535 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	266 250	266 250
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	266 250	266 250
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-159 750	-133 125
	Årets avskrivningar	-26 625	-26 625
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-186 375	-159 750
	<i>Utgående redovisat värde</i>	79 875	106 500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Övriga fordringar	40 827	40 035		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	40 827	40 035		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Nordea Stratega 15 (Behållning i fonden per 25-12-31: 431 011 kr)	250 000	250 000		
	Nordea Stratega ränta (Behållning i fonden per 25-12-31: 317 300 kr)	250 000	250 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000		
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Plusgiro/Bankgiro	0	45		
	Bankkonto 1	1 902 003	1 235 189		
	Bankkonto 2	1 371 389	685 787		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 273 392	1 921 021		
Not 15	Övriga kortfristiga 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	2,23%	2026-06-22	9 430 251	0
	Nordea Hypotek AB	2,23%	2026-06-22	10 498 046	0
	Nordea Hypotek AB	2,37%	2026-08-19	8 921 939	0
				28 850 236	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			28 850 236	
	Kortfristig del			28 850 236	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	1 600	1 600		
	Momsskuld	54 322	61 637		
	Källskatt	1 842	737		
	Övriga kortfristiga skulder	18 904	18 154		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	76 668	82 128		

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	673 450	255 974
	Upplupna räntekostnader	40 813	67 892
	Övriga upplupna kostnader	231 020	171 457
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	945 282	495 323

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-20.

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 Bostadsrättsföreningen Korsängen i Västerås, org.nr. 769613-9836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Korsängen i Västerås för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Korsängen i Västerås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Korsängen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Enarsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:23:18



Viktoria Flinth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:53:55



Tom Partanen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:16:37



Malin Brette

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:06:53



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:02:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Korsängen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:02:05



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.