



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 162 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 772 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 218 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 640 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Wasa i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
162 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 tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 772 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
3 %

DEFINITION

I 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
218 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
640 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 Wasa i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-1603 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gere 5 & 11	1938-01-01	1938
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	173
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 393
7	p-platser	0
Totalt 35 objekt		1 566

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 1.5 rok, 8 st 2 rok, 6 st 2.5 rok, 1 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Oinas	Ordförande
Maria Fredell	Vice ordförande
Felicia Rasmusson	Sekreterare
Ellen Göthlin	Ledamot
Mathias Sandberg	Suppleant
Lovisa Odén	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Oinas.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Oinas, Maria Fredell, Ellen Göthlin och Felicia Rasmusson.

Revisorer har varit: Karl-Philip, Trygg brf revision, vald vid extra stämma.

Valberedning har varit: Ulrika Rejdemark (sammankallande), Maria Oinas, Maria Fredell samt Ellen Göthlin, valda vid föreningsstämman.

Som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma valdes Maria Oinas.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06 på Blåsbogården. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Under året har det även hållits extrastämmor;

2025-08-12 där första beslutet togs om nya stadgar, på stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

2025-10-07 där andra beslutet togs om nya stadgar, på stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar och 3 fullmakter.

2025-12-30 där beslut om antagande av ny revisor, på stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar och 3 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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 våren.

Ny ekonomisk förvaltare från 2026-01-01, MBF, och därmed utträde ur HSB Mälardalarna. Föreningen kommer även byta fastighetsskötare från Egeryds till J Lundgren Bygg Mälardalen AB.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 774 365 kr. Under året har föreningen inte amorterat på lånen. Två nya lån på totalt 1 000 000 kr togs under 2025 i samband med det pågående arbetet med avloppsstammarna.

Under året har föreningen fortsatt med renoveringen av stammarna, avslutas under 2026.

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

- Reling av vertikala samlingsrören
- Tvättstugan återställas
- Översyn av trapphusen samt belysning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Medlemmarna får regelbundet information genom nyhetsbrev ett par gånger per år via föreningens grupp "Brf Wasa" på Facebook.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	162	182	102	124	141
Skuldsättning, kr/kvm	1 772	1 133	814	1 287	1 287
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 992	1 274	915	1 447	1 447
Räntekänslighet, %	3	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	218	212	182	185	182
Årsavgifter, kr/kvm	640	609	530	491	491
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	58	73	72	65
Totala intäkter, kr/kvm	765	932	649	607	625
Nettoomsättning, tkr	1 198	1 143	981	950	975
Resultat efter finansiella poster, tkr	133	94	-2	-4	56
Soliditet, %	51	59	61	56	55

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	95 500	0	0	95 500
Underhållsfond, kr	878 402	0	114 000	992 402
S:a bundet eget kapital, kr	973 902	0	114 000	1 087 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 854 200	93 953	-114 000	1 834 153
Årets resultat, kr	93 953	-93 953	132 793	132 793
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 948 153	0	18 793	1 966 946
S:a eget kapital, kr	2 922 055	0	132 793	3 054 848

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 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	1 948 153
Årets resultat, kr	132 793
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 966 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 966 946
------------------------------------	------------------

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	1 197 713	1 143 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	316 043
Summa Rörelseintäkter		1 197 713	1 459 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-760 528	-1 046 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 201	-56 264
Personalkostnader	Not 6	-53 852	-82 028
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-121 339	-127 015
Summa Rörelsekostnader		-988 921	-1 311 719
Rörelseresultat		208 792	147 521
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 850	17 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-80 848	-71 098
Summa Finansiella poster		-75 998	-53 567
Resultat efter finansiella poster		132 794	93 953
Resultat före skatt		132 794	93 953
Årets resultat		132 794	93 953

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	3 262 549	3 383 887
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	2 171 534	517 976
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 434 083	3 901 864
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		5 434 583	3 902 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-304	-300
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	494 874	256 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 858	83 495
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		550 428	339 365
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	81 835	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		81 835	0
Summa Omsättningstillgångar		632 263	1 039 365
Summa Tillgångar		6 066 846	4 941 729

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 500	95 500
Fond för yttre underhåll	992 402	878 402
Summa Bundet eget kapital	1 087 902	973 902

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 834 153	1 854 200
Årets resultat	132 793	93 953
Summa Fritt eget kapital	1 966 946	1 948 153

Summa Eget kapital	3 054 848	2 922 055
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 000 000	0
Summa Långfristiga skulder		1 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 774 365	1 774 365
Leverantörsskulder		39 998	33 743
Skatteskulder		7 894	4 605
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	6 611	6 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	183 129	200 350
Summa Kortfristiga skulder		2 011 997	2 019 674

Summa Skulder		3 011 997	2 019 674
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		6 066 845	4 941 729
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	208 792	147 521
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	121 339	127 015
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	121 339	127 015
Erhållen ränta	5 706	16 675
Erlagd ränta	-77 971	-63 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 866	227 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40 611	-31 395
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 554	-64 236
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	30 057	-95 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	287 923	132 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 653 558	-139 886
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 653 558	-139 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 000 000	500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	500 000
Årets kassaflöde	-365 635	492 308
Likvida medel vid årets början	938 954	446 646
Likvida medel vid årets slut	573 319	938 954

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.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	217 105 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	891 108	848 688
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	204	0
	Hyror lokaler	256 956	253 296
	Hyror garage och parkeringsplatser	40 480	38 640
	Övriga primära intäkter	14 249	2 860
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 202 997	1 143 484
	Hysesbortfall	-5 284	-288
	<i>Summa</i>	-5 284	-288
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 197 713	1 143 196
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	316 043
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	316 043
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-167 792	-164 644
	Snö och halk-bekämpning	-21 000	-24 126
	Reparationer	-10 022	-29 405
	Planerat underhåll	0	-63 696
	Försäkringsskador	0	-251 958
	El	-37 167	-31 689
	Uppvärmning	-257 347	-259 256
	Vatten	-47 283	-41 716
	Sophämtning	-39 751	-41 483
	Fastighetsförsäkring	-48 779	-46 903
	Kabel-TV och bredband	-72 301	-37 268
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 086	-54 270
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-760 528	-1 046 412

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-14 325	-15 251
	Extern revision	-18 125	-25 050
	Medlemsavgifter	-13 600	-13 600
	Föreningsverksamhet	-4 651	-1 563
	Övriga förvaltningskostnader	-2 500	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 201	-56 264
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 400	-34 900
	Övriga arvoden	-15 738	-25 075
	Sociala avgifter	-8 714	-18 828
	Övriga personalkostnader	0	-3 225
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-53 852	-82 028
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	-121 339	-127 015
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-121 339	-127 015
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 104	16 315
	Ränteintäkter placeringar	2 644	856
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	102	360
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 850	17 531

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	-80 899	-71 098
	Övriga räntekostnader	51	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-80 848	-71 098
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 780 490	6 952 540
	Ingående anskaffningsvärde mark	172 050	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 952 540	6 952 540
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 568 653	-3 441 638
	Årets avskrivningar	-121 339	-127 015
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 689 991	-3 568 653
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 262 549	3 383 887
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	13 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 253 000	1 083 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	518 000	432 000
	<i>Summa</i>	26 771 000	23 115 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 095 000	5 095 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 095 000	5 095 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	517 976	378 090
	Årets investeringar	1 653 558	139 886
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 171 534	517 976

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	491 484	238 954
Övriga fordringar	3 390	17 216
<i>Summa Övriga fordringar</i>	494 874	256 170

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	81 835	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	81 835	0

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,83%	2027-06-01	500 000	0
Stadshypotek AB	3,41%	2028-03-30	500 000	0
Stadshypotek AB	3,10%	2026-01-02	474 365	0
Stadshypotek AB	3,10%	2026-01-22	500 000	0
Stadshypotek AB	3,10%	2026-01-30	800 000	0
			2 774 365	0

Långfristig del	1 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 774 365
Kortfristig del	1 774 365
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	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	6 611	6 611
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 611	6 611

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	81 834	84 575
	Upplupna räntekostnader	11 875	8 998
	Övriga upplupna kostnader	89 420	106 777
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	183 129	200 350

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-07.

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 Wasa i Västerås 778000-1603**

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen **Wasa i Västerås** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor

Årsredovisning 2025

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

Maria Oinas

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 23:03:02



Ellen Göthlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:24:49



Felicia Rasmusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:25:02



Maria Fredell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:03:14



Karl-Philip Lindahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 10:40:35



Revisionsberättelse 2025

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

Karl-Philip Lindahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 10:39:07



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.