



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 228 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 976 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 180 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattsskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 860 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Tusenskönan i Västerås

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
228 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

Inget värde.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 976 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
7 %

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
180 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
860 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

I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten, TV och bredband. Där ingår också från och med 2025 årsavgift för individuell mätning av el.

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 Tusenskönan i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-5127 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv Hubert 6	1989-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 108
57	garageplatser	850
Totalt 127 objekt		6 958

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 36 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elina Peimer	Ordförande
Raymond Söderberg	HSB-Ledamot
Billy Nilsson	Ledamot
Helena Johansson	Ledamot
Ahmet Demirkan	Ledamot
Elin Erikols	Suppleant
Amal Mayoufi	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elina Peimer, Billy Nilsson, Ahmet Demirkan samt suppleanterna Elin Erikols och Amal Mayoufi-

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Billy Nilsson, Helena Johansson, Elina Peimer och Ahmet Demirkan.

Revisorer har varit: Kerstin Klingmann med Simon Henningsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Joachim Götz (sammankallande), Stig Lång samt Caroline Wadstein Hallqvist, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit: Michael Traba (HSB).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 19 maj.

Under året har föreningen bla installerat Individuell mätning för förbrukning, anlitat Kone för att byte av hydraulventil, installerat en ny torktumlare samt genomfört underhåll av garageport. Styrelsen har dessutom inlett ett större underhållsarbete med föreningens skyddsrum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ekonomi

Förenings banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 625 000 kr. Under året har föreningen amorterat 700 000 kr.

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

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

Under året har medlemmarna erhållit informationsblad varje månad.

Aktiviteter så som städdag, fisksläpp, sommarfest, höstfest, filvisning, ljusständning i trädgården med glögg har anordnats.

Styrelsen har deltagit på HSB MälarDalarnas stämma samt på ägarträffar i mars.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	228	122	169	254	257
Skuldsättning, kr/kvm	4 976	5 077	5 152	5 253	5 354
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 669	5 783	5 869	5 984	6 099
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	180	159	157	137	137
Årsavgifter, kr/kvm	860	778	720	720	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	817	745	689	686	684
Nettoomsättning, tkr	5 687	5 172	4 782	4 763	4 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	521	-143	246	-65	9 329
Soliditet, %	49	48	48	47	47

I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten, tv och bredband. I nyckeltalet för årsavgift/kvm ingår även den individuella mätningen för el.

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	8 550 980	0	0	8 550 980
Underhållsfond, kr	5 079 577	0	1 250 781	6 330 358
S:a bundet eget kapital, kr	13 630 557	0	1 250 781	14 881 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 854 631	-143 413	-1 250 781	18 460 437
Årets resultat, kr	-143 413	143 413	521 429	521 429
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 711 218	0	-729 352	18 981 866
S:a eget kapital, kr	33 341 775	0	521 429	33 863 204

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 537 000 kr samt ianspråktagande skett med 286 219 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	19 711 218
Årets resultat, kr	521 429
Reservation till underhållsfond, kr	-1 537 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	286 219
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 981 866

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 981 866
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 686 943	5 171 750
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 605	11 829
Summa Rörelseintäkter		5 688 548	5 183 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 074 639	-3 037 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 353	-199 926
Personalkostnader	Not 6	-103 473	-176 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-779 479	-766 422
Summa Rörelsekostnader		-4 109 944	-4 180 689
Rörelseresultat		1 578 603	1 002 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 537	80 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 074 712	-1 226 862
Summa Finansiella poster		-1 057 175	-1 146 304
Resultat efter finansiella poster		521 429	-143 413
Resultat före skatt		521 429	-143 413
Årets resultat		521 429	-143 413

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 249 633	65 765 112
Summa Materiella anläggningstillgångar		65 249 633	65 765 112
Summa Anläggningstillgångar		65 249 633	65 765 112
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		998	1 451
Aktuell skattefordran		0	36 470
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 462 853	3 668 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		283 603	201 006
Summa Kortfristiga fordringar		3 747 454	3 907 291
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	542 567	38 746
Summa Kassa och bank		542 567	38 746
Summa Omsättningstillgångar		4 290 021	3 946 037
Summa Tillgångar		69 539 654	69 711 149

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 550 980	8 550 980
Fond för yttre underhåll	6 330 358	5 079 577
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	14 881 338	13 630 557
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 460 437	19 854 631
Årets resultat	521 429	-143 413
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	18 981 866	19 711 218
Summa Eget kapital	33 863 203	33 341 775

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 130	13 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	13 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	34 625 000	22 325 000
Leverantörsskulder	181 581	239 261
Skatteskulder	17 371	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 1418 118	16 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15834 381	788 621
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	35 676 451	23 369 374
Summa Skulder	35 676 451	36 369 374
Summa Eget kapital och skulder	69 539 654	69 711 149



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 578 603	1 002 890
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	779 479	766 422
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	779 479	766 422
Erhållen ränta	16 734	102 869
Erlagd ränta	-1 140 502	-1 115 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 234 314	756 418
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	347 803	-26 538
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	72 868	29 543
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	420 671	3 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 654 985	759 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-264 000	-61 700
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-264 000	-61 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	-525 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-525 000
Årets kassaflöde	690 985	172 723
Likvida medel vid årets början	3 191 060	3 018 338
Likvida medel vid årets slut	3 882 045	3 191 060



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 28 655 tkr

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 131 452	4 751 436
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	124 291	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	392 448	392 337
	Hyror förbrukningsbaserad	25 765	16 993
	Hyror övrigt	9 600	9 600
	Övriga primära intäkter	13 527	12 557
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 697 083	5 182 922
	Hysesbortfall	-10 140	-11 172
	<i>Summa</i>	-10 140	-11 172
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 686 943	5 171 750

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	7 877
	Övriga sekundära intäkter	1 605	3 952
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 605	11 829
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-701 782	-765 201
	Snö och halk-bekämpning	-38 695	-94 880
	Reparationer	-223 925	-250 421
	Planerat underhåll	-286 219	-227 542
	Försäkringsskador	-45 697	-87 839
	El	-369 004	-257 455
	Uppvärmning	-686 920	-657 403
	Vatten	-199 955	-189 511
	Sophämtning	-99 790	-109 889
	Fastighetsförsäkring	-71 711	-58 179
	Kabel-TV och bredband	-206 812	-203 928
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-141 440	-135 350
	Övriga driftkostnader	-2 688	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 074 639	-3 037 598
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	-14 821	-44 874
	Administrationskostnader	-39 455	-34 959
	Extern revision	-18 000	-14 125
	Konsultkostnader	0	-54 772
	Medlemsavgifter	-25 500	-25 500
	Föreningsverksamhet	-7 322	-3 314
	Övriga förvaltningskostnader	-47 256	-22 382
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-152 353	-199 926

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-41 570	-117 700
	Övriga arvoden	-46 500	-24 000
	Sociala avgifter	-15 403	-26 917
	Övriga personalkostnader	0	-8 125
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-103 473	-176 742
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-769 374	-758 374
	Avskrivning på markanläggning	-10 105	-8 048
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-779 479	-766 422
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 427	68 492
	Ränteintäkter placeringar	3 732	1 737
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 378	10 330
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 537	80 559
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 074 013	-1 226 274
	Övriga räntekostnader	-698	-588
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 074 712	-1 226 862

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 990 531	81 990 531
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 450 000	3 450 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	140 392	78 692
	Årets investeringar	264 000	61 700
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	85 844 924	85 580 924
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 815 811	-19 049 389
	Årets avskrivningar	-779 479	-766 422
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 595 290	-19 815 811
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 249 633	65 765 112
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 076 000	2 125 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	132 076 000	115 125 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 662 000	75 662 000
	Varav i eget förvar	-1 700 000	-1 700 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	73 962 000	73 962 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 339 478	3 152 314
	Övriga fordringar	123 375	516 049
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 462 853	3 668 363
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	4 638	38 746
	Bankkonto 2	537 929	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	542 567	38 746

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,25%	2026-10-06	12 325 000	700 000
Swedbank	4,37%	2026-09-25	13 000 000	0
Swedbank	2,27%	2026-07-03	9 300 000	0
			34 625 000	700 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			34 625 000	
Kortfristig del			34 625 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			700 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,05%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 832	0
Källskatt	804	804
Övriga kortfristiga skulder	15 482	15 687
<i>Summa Övriga skulder</i>	18 118	16 491

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	486 736	414 948
Upplupna räntekostnader	75 996	141 786
Övriga upplupna kostnader	271 649	231 887
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	834 381	788 621

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-16.

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 Tusenskönan i Västerås, org.nr. 716412-5127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tusenskönan i Västerås för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Tusenskönan 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Klingmann
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Elina Peimer

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 21:07:53



Börje Raymond Söderberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 09:00:29



Billy Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 12:25:39



Ahmet Demirkan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 11:25:10



Helena Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 18:06:06



Kerstin Klingmann

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:48:50



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:33:16



Revisionsberättelse 2025

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

Kerstin Klingmann

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:14:25



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:30:33

