



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 323 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 170 kr/kvm
 Räntekänslighet 2 %	 Energikostnad 282 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 998 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kullen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
323 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
2 170 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

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
282 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
998 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 Bostadsrättsförening Kullen i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3187 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 14 trapphus med adresserna Bomansgatan 22, 24 och 26.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fasanen 2	1942-01-01	1943
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
11	lokaler (hyresrätt)	80
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 793
68	p-platser, varav 7 laddplatser för elbil	0
1	butikslokal (hyresrätt)	60
Totalt 206 objekt		5 933

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 72 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Karlsson	Ordförande
Boris Bengtsson	Ledamot
William Rosborg	Ledamot
Anton Hansson	Ledamot
Joel Larsson	Ledamot
Göran Sundström	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Karlsson, Joel Larsson och Boris Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Sundström, William Rosborg, Mikael Karlsson och Joel Larsson.

Revisorer har varit: David Wijkander med Viktor Waller som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Andreas Widelund (sammankallande) och William Rosborg, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Mikael Karlsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03 i föreningslokalen. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften sänktes med 5 % from 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992-1993	Fasad
1992-1993	Fönster
1992-1993	Balkong
1992-1993	Stam
1992-1993	Utemiljö
2016-2017	Basturenovering
2020-2021	Låssystem
2020	Källardörrar
2021	Hissar
2023	Installation av övervakningskameror i källarna
2023	Installation av 7 stycken laddstolpar

Under året har föreningen förbättrat ventilationen i källarna (flera åtgärder), genomfört stamspolning samt filmning och spolning av dagvattenrör samt dräneringsrör, bytt tätningslistor i trapphusfönstrena samt ersatt trasiga koppelhakar med nya, förbättrat ytterdörrarna med kraftiga brytskydd, förändrat miljöbodarna för att uppfylla de nya kraven för närsorterat 2027 samt att få ner sophanteringskostnaderna, fixat en läckande stam i 26an, bytt termostater i trappuppgångarna, relining av köksstam samt badrumsstam i 24D, klippt träden, bytt några tvättmaskiner samt installerat nya belysningsarmaturer med rörelsevak i källarna. Föreningen har även ökat kapaciteten i bredbandet som ingår i avgiften.

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

Renovering av bastun, diverse måleriarbeten, stamspolning och trädbeskrining.

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 26 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 157.

Under året har styrelsen uppdaterat välkomstbrev och trivselregler, fräschat upp hemsidan och försökt få den levande genom att kontinuerligt införa nyheter samt infört hyreskontrakt för extra förråd med samma villkor för alla.

Under året genomfördes en städdag.

Föreningen har en egen hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/kullen/

Föreningens e-postadress är: Brf-kullen@outlook.com

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	323	289	279	238	188
Skuldsättning, kr/kvm	2 170	2 207	2 584	2 874	2 911
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 222	2 260	2 646	2 943	2 982
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	282	275	250	220	227
Årsavgifter, kr/kvm	998	932	878	803	801
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 034	967	919	832	834
Nettoomsättning, tkr	6 136	5 730	5 453	4 937	4 946
Resultat efter finansiella poster, tkr	810	1 087	990	563	4 201
Soliditet, %	61	59	55	52	51

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	135 085	0	0	135 085
Underhållsfond, kr	8 954 668	0	1 136 228	10 090 896
S:a bundet eget kapital, kr	9 089 753	0	1 136 228	10 225 981
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 146 907	1 087 085	-1 136 228	11 097 764
Årets resultat, kr	1 087 085	-1 087 085	810 198	810 198
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 233 992	0	-326 030	11 907 962
S:a eget kapital, kr	21 323 745	0	810 198	22 133 943

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 764 000 kr samt ianspråktagande skett med 627 773 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	12 233 992
Årets resultat, kr	810 198
Reservation till underhållsfond, kr	-1 764 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	627 773
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 907 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 907 963
------------------------------------	-------------------

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	6 135 705	5 730 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 366	8 247
Summa Rörelseintäkter		6 144 071	5 738 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 204 497	-3 603 889
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 922	-153 366
Personalkostnader	Not 6	-162 633	-211 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-479 659	-479 659
Summa Rörelsekostnader		-5 025 711	-4 448 627
Rörelseresultat		1 118 360	1 290 068
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 006	105 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-326 168	-308 060
Summa Finansiella poster		-308 162	-202 983
Resultat efter finansiella poster		810 198	1 087 085
Resultat före skatt		810 198	1 087 085
Årets resultat		810 198	1 087 085

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	31 822 67732 302 336
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 822 67732 302 336
Summa Anläggningstillgångar		31 822 67732 302 336

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		55 34147 644
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 096 0532 988 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		325 885275 821
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 477 2783 311 998
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		2 800 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 800 0000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 12	4 8654 620
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 8654 620
Summa Omsättningstillgångar		4 282 1433 316 618
Summa Tillgångar		36 104 82035 618 954

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	135 085	135 085
Fond för yttre underhåll	10 090 896	8 954 668
Summa Bundet eget kapital	10 225 981	9 089 753
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 097 765	11 146 907
Årets resultat	810 198	1 087 085
Summa Fritt eget kapital	11 907 963	12 233 992
Summa Eget kapital	22 133 944	21 323 745

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 236 6256 635 450
Summa Långfristiga skulder		6 236 6256 635 450
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 635 4506 458 445
Leverantörsskulder		255 672333 586
Skatteskulder		21 76212 423
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	70 422130 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	750 945725 054
Summa Kortfristiga skulder		7 734 2517 659 758
Summa Skulder		13 970 87614 295 208
Summa Eget kapital och skulder		36 104 82035 618 954

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 118 360	1 290 068
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	479 659	479 659
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	479 659	479 659
Erhållen ränta	10 827	105 078
Erlagd ränta	-317 161	-310 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 291 686	1 564 700
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 568	88 224
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-111 519	-63 586
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-129 087	24 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 162 599	1 589 338
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-221 820	-2 234 530
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-221 820	-2 234 530
Årets kassaflöde	940 779	-645 192
Likvida medel vid årets början	2 923 665	3 568 857
Likvida medel vid årets slut	3 864 445	2 923 665

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: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 275 746 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 471 892	5 211 300
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	308 152	189 961
	Hyror lokaler	115 716	114 228
	Hyror garage och parkeringsplatser	120 120	119 955
	Hyror förbrukningsbaserad	22 919	9 779
	Övriga primära intäkter	105 567	93 061
	Summa Bruttoomsättning	6 144 366	5 738 284
	Hysesbortfall	-8 661	-7 836
	Summa	-8 661	-7 836
	Summa Nettoomsättning	6 135 705	5 730 448

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 366	8 247
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 366	8 247
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-802 341	-746 935
	Snö och halk-bekämpning	-7 380	-35 395
	Reparationer	-131 146	-130 694
	Planerat underhåll	-627 773	-147 895
	Försäkringsskador	-41 284	0
	El	-453 412	-467 111
	Uppvärmning	-965 197	-929 999
	Vatten	-255 214	-231 993
	Sophämtning	-210 253	-226 720
	Fastighetsförsäkring	-116 388	-111 912
	Kabel-TV och bredband	-342 167	-340 525
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-230 124	-211 810
	Övriga driftkostnader	-21 818	-22 901
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 204 497	-3 603 889
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-103 196	-86 414
	Extern revision	-20 625	-23 275
	Medlemsavgifter	-39 500	-39 500
	Föreningsverksamhet	-5 566	-3 377
	Övriga förvaltningskostnader	-10 035	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-178 922	-153 366

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-38 200	-76 400
	Revisionsarvode	-6 800	0
	Övriga arvoden	-86 642	-86 692
	Sociala avgifter	-30 041	-46 221
	Övriga personalkostnader	-950	-2 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-162 633	-211 713
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	-464 959	-464 959
	Avskrivning på markanläggning	-14 700	-14 700
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-479 659	-479 659
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	9 843	93 379
	Ränteintäkter placeringar	7 179	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	984	11 699
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 006	105 078
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	-325 969	-308 060
	Övriga räntekostnader	-199	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-326 168	-308 060

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 448 566	47 448 566
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 834	87 834
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	147 000	0
	Årets investeringar	0	147 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 683 400	47 683 400
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 381 064	-14 901 404
	Årets avskrivningar	-479 659	-479 659
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 860 723	-15 381 064
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 822 677	32 302 336
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 162 000	505 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	128 000	138 000
	<i>Summa</i>	113 290 000	99 643 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 131 000	48 131 000
	Varav i eget förvar	-28 031 000	-28 031 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 100 000	20 100 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 059 580	2 919 045
	Övriga fordringar	36 473	69 487
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 096 053	2 988 532
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	4 865	4 620
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 865	4 620

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>
Stadshypotek AB	2,88%	2028-03-01	3 118 000	0
Stadshypotek AB	2,79%	2027-03-01	3 118 625	0
Stadshypotek AB	3,99%	2026-06-01	3 165 450	221 820
Stadshypotek AB	1,07%	2026-03-01	3 470 000	0
			12 872 075	221 820

Långfristig del	6 236 625
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 635 450
Kortfristig del	6 635 450
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	221 820
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	887 280
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	900	900
Källskatt	0	25 173
Inre fond	52 895	63 362
Övriga kortfristiga skulder	16 627	40 815
<i>Summa Övriga skulder</i>	70 422	130 250

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	494 430	498 771
Upplupna räntekostnader	28 353	19 346
Övriga upplupna kostnader	228 162	206 937
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	750 945	725 054

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-20.

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 HSB Brf Kullen i Västerås, org.nr. 778000-3187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kullen i Västerås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Wijkander
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kullen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578746517**

Mikael Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 13:45:48



William Rosborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 15:55:45



Joel Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:02:08



Boris Ingemar Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 18:18:04



Göran Sundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 20:42:56



Anton Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 16:51:04



David Wijkander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 23:27:15



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 15:37:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kullen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579123689**

David Wijkander

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 23:24:55



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 15:36:41



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.