



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 274 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 664 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 275 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 091 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Lunden i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
274 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 664 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
4 %

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
275 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
1 091 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 Lunden i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3237 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. Ombyggnad skedde under 1987 (värdeår 1987). På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Spantgatan 9 A-E.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skansen 4	1944-01-01	1944
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 406
18	p-platser	0
Totalt 48 objekt		1 406

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Nornholm	Ordförande/Ledamot	2025-09-04	
Anders Hansson	Ordförande/Ledamot	2025-08-13	2025-09-04
Jeton Aliu	Ordförande/Ledamot		2025-08-13
Liselotte Wallmark	Ledamot		
Frida Viberg	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Nornholm och Liselotte Wallmark.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Liselotte Wallmark, Eva Nornholm samt Anders Hansson och Jeton Aliu tills dess att de avgick.

Revisorer har varit Jessica Fahlén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Eva Nornholm (sammankallande) och Liselotte Wallmark, valda vid föreningsstämman.

Till fullmäktige till HSB Mälardalarna är vald ordföranden.

Förvaltaravtal har tecknats med HSB Mälardalarna som sköter viss del av vicevärdsskapet som tidigare innehafts av ordföranden Jeton Aliu och Anders Hansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar. Beslut 2 av 2 avseende nya stadgar godkändes.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var ny ordförande då Jeton Aliu önskade att avgå (avflyttad från föreningen). Till ny ordförande valdes Anders Hansson.

Anders Hansson avgick i september och Eva Nornholm tog ordförandeskapet. Då nya stadgar var antagna behövdes ingen ny stämma utlysas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Årsavgiften betecknas som varmhya, medlemmarna har eget elavtal.

Budgeten för 2026 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Därav har styrelsen fortsatt att besluta om avgiftsökningen ovan.

Styrelsen tog även beslut att göra en placering på fasträntekonto hos HSB Mälardalarna på 1 Mkr på 12 månader, ränta 2,05%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 553 208 kr och föreningen har amorterat 120 588 kr under året. Ett lån hos Handelsbanken villkorsändrades 251201 och sattes om på 3 år. Under 2026 ska två villkorsändring ske i oktober.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2025 års fonderingsbehov uppgår till 87 000 kr.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-25. Under våren 2026 ska ny besiktning ske.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Under året har löpande underhåll skett, samt installation av en avgasare på värmesystemet.

I slutet av året uppstod en vattenskada i lgh som hanteras.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1987	Stam
1987	Fasad
1987	Tak
1987	Ventilation
2015	Stam relining källare
2021	Säkerhetsdörrar
2023	Tilläggsisolering tak
2023	Stamspolning hela fastigheten
2024	Passersystem med tagg

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36, varav HSB Mälardalarna utgör en.

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.

Föreningens mailadress: lundenbrf@gmail.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	274	249	250	215	270
Skuldsättning, kr/kvm	4 664	4 750	4 836	4 922	5 004
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 664	4 750	4 836	4 922	5 004
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	275	237	257	241	224
Årsavgifter, kr/kvm	1 091	1 039	980	925	915
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 133	1 115	1 029	967	952
Nettoomsättning, tkr	1 592	1 529	1 446	1 358	1 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	-15	36	54	130
Soliditet, %	19	18	18	17	16

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	28 130	0	0	28 130
Underhållsfond, kr	1 208 443	0	38 250	1 246 693
S:a bundet eget kapital, kr	1 236 573	0	38 250	1 274 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	279 917	-15 499	-38 250	226 168
Årets resultat, kr	-15 499	15 499	63 299	63 299
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	264 418	0	25 049	289 467
S:a eget kapital, kr	1 500 991	0	63 299	1 564 290

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 87 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 750 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	264 418
Årets resultat, kr	63 299
Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	289 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	289 467
------------------------------------	----------------

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	1 592 336	1 529 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	37 269
Summa Rörelseintäkter		1 592 336	1 566 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-904 589	-984 963
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 107	-56 450
Personalkostnader	Not 6	-96 774	-139 411
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-273 589	-259 826
Summa Rörelsekostnader		-1 332 058	-1 440 650
Rörelseresultat		260 278	125 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 435	37 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-204 414	-178 633
Summa Finansiella poster		-196 979	-141 294
Resultat efter finansiella poster		63 299	-15 499
Resultat före skatt		63 299	-15 499
Årets resultat		63 299	-15 499

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 696 396	6 969 985
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 696 396	6 969 985
Summa Anläggningstillgångar		6 696 396	6 969 985
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	677 227	1 414 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 887	39 507
Summa Kortfristiga fordringar		720 113	1 455 070
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		1 720 113	1 455 070
Summa Tillgångar		8 416 510	8 425 055

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 130	28 130
Fond för yttre underhåll	1 246 693	1 208 443
Summa Bundet eget kapital	1 274 823	1 236 573
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	226 168	279 917
Årets resultat	63 299	-15 499
Summa Fritt eget kapital	289 467	264 418
Summa Eget kapital	1 564 290	1 500 991

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 980 1594 918 108
Summa Långfristiga skulder		3 980 1594 918 108
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 573 0491 755 688
Leverantörsskulder		70 54242 575
Skatteskulder		7 813100
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	14 3186 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	206 339200 686
Summa Kortfristiga skulder		2 872 0612 005 956
Summa Skulder		6 852 2206 924 064
Summa Eget kapital och skulder		8 416 5108 425 055

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	260 278	125 796
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	273 589	259 826
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	273 589	259 826
Erhållen ränta	5 157	37 339
Erlagd ränta	-206 915	-171 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 108	251 650
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 843	-26 053
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	51 245	-28 121
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	56 089	-54 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388 197	197 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-183 505
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-183 505
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-120 588	-120 588
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 588	-120 588
Årets kassaflöde	267 609	-106 617
Likvida medel vid årets början	1 386 496	1 493 113
Likvida medel vid årets slut	1 654 105	1 386 496

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:

10-120 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.

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.

Beskattning

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 327 861 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.

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	1 532 736	1 459 824
	Hyror garage och parkeringsplatser	38 400	38 400
	Övriga primära intäkter	21 200	30 952
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 592 336	1 529 176
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 592 336	1 529 176
	Årsavgiften avser varmhyra.		
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	35 144
	Övriga sekundära intäkter	0	2 125
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	37 269
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-155 740	-141 559
	Snö och halk-bekämpning	-11 988	-23 604
	Reparationer	-16 560	-34 595
	Planerat underhåll	-48 750	-106 250
	Försäkringsskador	-38 173	-87 644
	El	-48 638	-55 325
	Uppvärmning	-265 929	-257 083
	Vatten	-71 163	-65 544
	Sophämtning	-44 142	-43 372
	Fastighetsförsäkring	-27 334	-26 283
	Kabel-TV och bredband	-15 376	-16 410
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 226	-39 513
	Förvaltningsavtalskostnader	-107 328	-81 637
	Övriga driftkostnader	-6 242	-6 146
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-904 589	-984 963

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	-10 084	-79
	Administrationskostnader	-10 886	-15 779
	Extern revision	-16 175	-14 685
	Medlemsavgifter	-15 500	-15 500
	Föreningsverksamhet	-814	-999
	Övriga förvaltningskostnader	-3 648	-9 408
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 107	-56 450
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 960	-46 228
	Revisionsarvode	-4 763	-4 503
	Övriga arvoden	-46 072	-60 000
	Sociala avgifter	-18 979	-28 680
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 774	-139 411
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	-273 589	-259 826
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-273 589	-259 826
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	4 831	36 731
	Ränteintäkter placering HSB	2 278	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	326	608
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 435	37 339

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	-204 354	-178 633
	Övriga räntekostnader	-60	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-204 414	-178 633
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 593 523	11 410 018
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 729	32 729
	Årets investeringar	0	183 505
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 626 252	11 626 252
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 656 267	-4 396 441
	Årets avskrivningar	-273 589	-259 826
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 929 856	-4 656 267
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 696 396	6 969 985
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 400 000	10 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 342 000	2 971 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 742 000	13 171 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 475 000	9 475 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 475 000	9 475 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	654 105	1 386 496
	Övriga fordringar	23 122	27 634
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	677 227	1 414 130

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	0

Placering HSB 12 månader tom 2026-11-21, fast ränta 2,05%

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	4,06%	2026-10-30	1 838 000	20 000
Stadshypotek AB	3,03%	2028-12-01	1 635 100	40 000
Stadshypotek AB	2,85%	2027-10-30	1 770 608	20 588
Stadshypotek AB	4,32%	2027-10-30	655 039	20 000
Stadshypotek AB	4,06%	2026-10-30	654 461	20 000
			6 553 208	120 588

Långfristig del 3 980 159

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 588

Lån som ska konverteras inom ett år 2 492 461

Kortfristig del 2 573 049

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 120 588

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 482 352

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,50%

Finns swap-avtal Nej

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

Övriga skulder

Källskatt och arbetsgivaravgifter	14 318	3 071
Övriga kortfristiga skulder	0	3 836
<i>Summa Övriga skulder</i>	14 318	6 907

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	134 457	125 103
Upplupna räntekostnader	16 282	18 783
Övriga upplupna kostnader	55 600	56 800
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	206 339	200 686

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-03.

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 Bostadsrättsförening Lunden i Västerås , org.nr. 778000-3237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunden i Västerås för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Bostadsrättsförening Lunden i Västerås för räkenskapsåret 20250101-20251231 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

Jessica Fahlén
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Eva Nornholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 10:12:02



Frida Ingeborg Maria Viberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-03 kl. 18:33:46



Liselott Vallmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 16:21:36



Jessica Fahlén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 18:43:43



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 09:32:36



Revisionsberättelse 2025

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

Jessica Fahlén

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-04 kl. 18:44:47



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 09:29:46



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.