



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 129 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 12 114 kr/kvm
 Räntekänslighet 16 %	 Energikostnad 163 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 042 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Kungsljuset i Västerås

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
129 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
12 114 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
16 %

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
163 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
1 042 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 Kungsljuset i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769632-8082 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 6 bostadshus med adresserna Kungsljugatan 7, 8, 11, 13 samt Smörblomsgatan 1 och 5 på Södra Gideonsberg.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsljuset 4	2019-01-01	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. 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
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 957
59	garageplatser (hyresrätt)	1 616
19	p-platser	0
4	MC-platser	0
Totalt 183 objekt		8 573

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 14 st 2 rok, 57 st 3 rok, 15 st 4 rok. Garageplatserna är upplåtna i garagebolaget som hyrs av HSB Mälardalarna.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Kungsljuset GA:3	G:A		1 / 2	Dagvattenanläggning
Västerås Kungsljuset GA:2	G:A		60 / 128	Underjordiskt garage med tillhörande anordningar för garagets funktion, Byggnadskonstruktioner, Garageramper med rampöverbyggnad, Garageport, Garageplatser, Garageuppgångar ink trapphus och hissar, Belysning, Brandgasluckor, Ledningar, Armaturer, Elinstallationer mm
Västerås Kungsljuset GA:1	G:A	717919-9166	41 / 100	Väg, Parkering, Gång-och cykelbana, Belysningsanordningar, Dränering, Grönytor och lekplatser.

Totalt 3 objekt

Föreningen ingår i en Samfällighetsförening som förvaltar innergård med parkeringsplatser, Kungsljusets Samfällighetsförening där det ingår 4 delägare, Brf Gideonsberg (6%), Bostjärnans förvaltnings AB (23%), Bergslagsparkens Exploatering AB (30%) samt HSB Brf Kungsljuset (41%).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Ivar Jonsson	Ordförande
Anna Eriksson-Glad	Ledamot
Rose-Marie Wahlström	HSB Ledamot
Marie Persson	Ledamot
Raman Käller	Ledamot
Sara Litzén	Ledamot / Sekreterare
Joakim Johansson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Marie Persson, Raman Käller och Joakim Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Ivar Jonsson, Raman Käller och Sara Litzén.

Revisorer har varit: Hans Lennartsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Carl Oscarson och Lars Erik Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +1% 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. Styrelsen har beslutat om att avsättning till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-23.

Föreningen har uppfört en Trivselyta enligt beslut på årsstämman. Trivselytan består av en pergola med bänkar och belysning, planteringar och en grillplats. Trivselytan invigdes vid föreningens städdag 27 september och den kommer att utvecklas ytterligare efter önskemål och behov.

Under året så bytte föreningen leverantör av bredbandstjänsten. Bytet innebar att samtliga boende fick ny teknisk utrustning i sina lägenheter samt att delar av fastighetsnätet byttes ut. Ny leverantör är Bahnhof och Allente svarar för TV-utbudet. Arbetet med utfördes mycket effektivt under två dagar i februari och efter några mindre intrimningsproblem har vi nu en stabil teknik.

Under året har styrelsen placerat kapital i Nordea fonder på ytterligare 150 000 kr i 3 fonder. Vid årets utgång låg marknadsvärdet på 1 116 841 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Förstärkning av inbrottsskyddet med bland annat övervakningskameror.
2020	Förbättrat brandskyddet med uppmärkning av utrymningsvägar.
2021	Iordningställande av 10 förråd som boende kan hyra
2022	Förstärkning av inbrottsskyddet med övervakningskameror även i garaget.
2023	Utökning av antalet laddplatser i garaget
2024	Nödtelefon i hissarna utbyta från 2g/3g system

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

Inga stora investeringar är planerade för de kommande åren utan det handlar om fortsatt underhåll och kontroller enligt fastighetsägarens ansvar och vår underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 7 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	129	131	202	221	157
Skuldsättning, kr/kvm	12 114	12 254	12 370	12 457	12 561
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 928	15 100	15 244	15 351	15 479
Räntekänslighet, %	16	17	18	21	22
Energikostnad, kr/kvm	163	175	172	194	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 042	1 028	964	850	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	90	88	84
Totala intäkter, kr/kvm	940	927	873	781	754
Nettoomsättning, tkr	7 962	7 862	7 477	6 668	6 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 883	-2 908	-2 372	-2 084	-1 967
Soliditet, %	67	67	68	68	68

Upplysningar vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna, i enlighet med ekonomisk plan, inte täcker avskrivningarna samt ökade kostnader för räntor. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

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	232 545 000	0	0	232 545 000
Underhållsfond, kr	1 272 463	0	279 283	1 551 746
S:a bundet eget kapital, kr	233 817 463	0	279 283	234 096 746
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 509 967	-2 907 758	-279 283	-12 697 008
Årets resultat, kr	-2 907 758	2 907 758	-2 828 170	-2 828 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 417 725	0	-3 107 453	-15 525 178
S:a eget kapital, kr	221 399 738	0	-2 828 170	218 571 568

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 717 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	-12 417 725
Årets resultat, kr	-2 828 170
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 717
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 525 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-15 525 178
------------------------------------	--------------------

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	7 962 142	7 862 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 863	83 933
Summa Rörelseintäkter		8 062 005	7 946 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 175 550	-3 267 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 397	-224 940
Personalkostnader	Not 6	-121 366	-110 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 910 662	-3 910 416
Summa Rörelsekostnader		-7 412 975	-7 512 962
Rörelseresultat		649 030	433 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 880	56 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 504 080	-3 397 766
Summa Finansiella poster		-3 477 200	-3 340 840
Resultat efter finansiella poster		-2 828 169	-2 907 758
Resultat före skatt		-2 828 169	-2 907 758
Årets resultat		-2 828 169	-2 907 758

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	320 573 168	324 483 830
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	265 562	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		320 838 730	324 483 830
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 049 125	899 125
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 049 125	899 125
Summa Anläggningstillgångar		321 887 855	325 382 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		115 062	103 017
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	919 726	1 382 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	578 719	474 502
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 613 508	1 959 986
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		900 000	750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		900 000	750 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	7 775	7 003
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 775	7 003
Summa Omsättningstillgångar		2 521 283	2 716 989
Summa Tillgångar		324 409 138	328 099 944

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	232 545 000	232 545 000
Fond för yttre underhåll	1 551 746	1 272 463
Summa Bundet eget kapital	234 096 746	233 817 463

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 697 008	-9 509 967
Årets resultat	-2 828 169	-2 907 758
Summa Ansamlad förlust	-15 525 178	-12 417 725

Summa Eget kapital	218 571 568	221 399 738
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	51 303 780	51 948 020
Summa Långfristiga skulder		51 303 780	51 948 020

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		52 548 020	53 103 780
Leverantörsskulder		679 588	231 665
Skatteskulder		66 160	71 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	58 154	102 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 181 867	1 242 104
Summa Kortfristiga skulder		54 533 789	54 752 186

Summa Skulder		105 837 569	106 700 206
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		324 409 138	328 099 944
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	649 030	433 081
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 910 662	3 910 416
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 910 662	3 910 416
Erhållen ränta	29 320	51 543
Erlagd ränta	-3 561 460	-3 259 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 027 552	1 135 926
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-118 070	-8 261
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	394 744	-105 931
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	276 674	-114 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 304 226	1 021 734
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-265 562	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-150 000	-898 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-415 562	-898 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-998 080
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-998 080
Årets kassaflöde	-311 336	-874 971
Likvida medel vid årets början	2 138 136	3 013 107
Likvida medel vid årets slut	1 826 801	2 138 136



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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. I årsavgiften ingår individuell mätning av el och vatten, fjärrvärme samt TV/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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 360 204	6 205 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	665 817	690 477
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	222 604	259 368
	Hyror lokaler	0	1 300
	Hyror garage och parkeringsplatser	575 400	575 400
	Hyror förbrukningsbaserad	44 849	46 756
	Hyror övrigt	58 164	56 668
	Övriga primära intäkter	38 703	40 860
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 965 742	7 876 030
	Hyresbortfall	-3 600	-13 920
	<i>Summa</i>	-3 600	-13 920
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 962 142	7 862 110
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	99 863	83 933
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	99 863	83 933
Intäkter avser vidarefakturerings av gemensamma kostnader utifrån delägarstruktur av GA.			
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-937 782	-848 115
	Snö och halk-bekämpning	-5 832	-40 729
	Reparationer	-247 374	-160 930
	Planerat underhåll	-20 717	-116 980
	Försäkringsskador	0	-25 105
	El	-510 863	-631 442
	Uppvärmning	-692 570	-688 620
	Vatten	-191 259	-178 275
	Sophämtning	-172 389	-152 741
	Fastighetsförsäkring	-131 735	-121 523
	Kabel-TV och bredband	-234 780	-230 805
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 250	-71 820
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 175 550	-3 267 086

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-45 000	-45 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 949	-1 098
	Administrationskostnader	-77 984	-61 213
	Extern revision	-18 000	-3 750
	Konsultkostnader	-4 329	-74 350
	Medlemsavgifter	-33 250	-33 250
	Föreningsverksamhet	-6 007	-5 478
	Övriga förvaltningskostnader	-3 879	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-205 397	-224 940
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-75 000	-75 000
	Revisionsarvode	-5 500	-5 500
	Övriga arvoden	-20 500	-9 300
	Sociala avgifter	-20 366	-18 492
	Övriga personalkostnader	0	-2 228
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-121 366	-110 521
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	-3 910 662	-3 910 416
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 910 662	-3 910 416
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	3 220	33 453
	Ränteintäkter placeringar	23 415	23 581
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	245	-108
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 880	56 926

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	-3 502 252	-3 395 875
	Övriga räntekostnader	-1 828	-1 891
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 504 080	-3 397 766
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	286 978 211	286 978 211
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 500 000	55 500 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	342 478 211	342 478 211
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 994 381	-14 083 966
	Årets avskrivningar	-3 910 662	-3 910 416
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 905 043	-17 994 381
	<i>Utgående redovisat värde</i>	320 573 168	324 483 830
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	130 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 025 000	3 591 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	142 625 000	147 391 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	109 473 000	109 473 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	109 473 000	109 473 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	265 562	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	265 562	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	0
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	898 625	500
	Årets anskaffning	150 000	898 625
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 049 125	899 125
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	919 025	1 381 133
	Övriga fordringar	701	1 334
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	919 726	1 382 467
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	10 996	13 436
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	567 724	461 066
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	578 719	474 502
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Nordea	6 023	7 003
	Bankkonto 2	1 753	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	7 775	7 003

Not 16	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	3,88%	2026-01-21	25 974 010	300 000
Nordea Hypotek AB	3,88%	2026-01-21	25 974 010	300 000
Nordea Hypotek AB	2,9%	2028-01-19	25 950 930	300 000
SBAB	2,81%	2027-01-14	25 952 850	300 000
			103 851 800	1 200 000

Långfristig del	51 303 780
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	51 948 020
Kortfristig del	52 548 020
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	16 000	13 600
Momsskuld	33 680	36 906
Källskatt, arbetsgivaravgifter	0	45 312
Övriga kortfristiga skulder	8 474	6 999
<i>Summa Övriga skulder</i>	58 154	102 817

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	665 490	636 907
Upplupna räntekostnader	353 709	411 090
Övriga upplupna kostnader	162 668	194 107
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 181 867	1 242 104

Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Föreningen har 2026-01-20 förtidslöst en bunden placering för att frigöra likvida medel.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-26.

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 Kungsljuset i Västerås, org.nr. 769632-8082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsljuset 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 31/12 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, 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 Kungsljuset 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

Hans Lennartsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Jan-Ivar Jonsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:15:00



Sara Litzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:38:28



Rose-Marie Wahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:02:03



Anna Eriksson-Glad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 16:39:30



Joakim Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:22:07



Marie Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 12:55:54



Raman Käller

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 10:10:08



Hans Lennartsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 18:32:37



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:59:12



Revisionsberättelse 2025

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

Hans Lennartsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 18:31:00



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:58:55

