



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 236 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 481 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 183 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 728 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Freden i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
236 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

Ingen uppgift.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 481 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

1 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
183 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
728 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 Freden i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-4930 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Freden 8	1990-01-01	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
25	garageplatser	500
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 142
Totalt 52 objekt		2 642

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 14 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Liza Malmqvist	Ordförande
Anna Gelin	HSB-Ledamot
Martina Welén	Ledamot
Andreas Stenvi	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martina Welén och Andreas Stenvi. Roger Götheden avgått som ledamot 25-12-31 på grund av flytt.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martina Welén, Liza Malmqvist och Andreas Stenvi.

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

Valberedning har varit: Stefan Löfgren (sammankallande) och Bengt Oldberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14 på Falkenbergsska kvarnen . På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-20.

Utförda åtgärder under året

Under året har föreningen genomfört ett större underhåll av hissen i trappuppgång 2B. Åtgärden avsåg byte av kretskort till en kostnad om cirka 50 000 kr.

I enlighet med stämmobeslut installerade föreningen under våren fyra (4) laddboxar för el- och hybridbilar i garaget. Halva investeringskostnaden finansierades genom bidrag från Naturvårdsverket. Resterande kostnad kommer att debiteras berörda hyresgäster och fördelas över en period om tio (10) år.

Planerade och övervägda åtgärder

Styrelsen har tillsammans med HSB sett över möjligheten att energieffektivisera fastigheten. Eventuella åtgärder har dock valts att bordläggas då den bedömda återbetalningstiden bedömdes vara lång i förhållande till investeringskostnaden.

Under året har föreningens hissleverantör informerat om att vissa reservdelar till föreningens hissar inte längre tillverkas. Med anledning av detta har styrelsen utrett möjligheten att byta hissleverantör i syfte att möjliggöra fortsatt underhåll av befintliga hissar och därigenom undvika ett förtida hissbyte. Nuvarande leverantör har meddelat att de fortsatt kan bistå föreningen med underhåll och reparationer enligt gällande avtal. Mot denna bakgrund planeras ett hissbyte i enlighet med föreningens underhållsplan, preliminärt inom cirka 3–4 år, baserat på dagens förutsättningar.

Styrelsen ser även fortsatt över möjligheten att införa ett digitalt och mer säkert passagesystem till fastigheten, då allt fler låscylinrar uppvisar brister och behöver bytas ut.

Följande underhåll har utförts sedan föreningens byggdes:

Torkskåp och 1 st tvättmaskin är utbytt
Målning av vindskivor mm har utförts
Cirkulationspump, värme är utbytt
Expansionskärl är utbytt

Ekonomi: Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen är nu 35 år gammal och stambyte enligt planerad livslängd är bedömd att utföras om 14 år. För att minska risken att behöva höja avgifterna kraftigt föreslås en succesiv ökning av avgifterna. Inom 2-4 år ska även hissarna bytas.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Styrelsen har skickat ut nyhetsbrev under vår och höst 2025 samt löpande informerat om aktuella händelser via informationsutskick via Mitt HSB/flyers.

Föreningen har haft en städdag på våren och en på hösten.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	236	224	218	243	267
Skuldsättning, kr/kvm	2 481	2 784	3 190	3 406	3 561
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 060	3 434	3 935	4 201	4 393
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	183	141	136	127	117
Årsavgifter, kr/kvm	728	701	668	668	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	90	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	809	636	601	602	596
Nettoomsättning, tkr	1 731	1 659	1 588	1 590	1 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	156	241	251	381
Soliditet, %	61	57	54	52	50

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	4 013 992	0	0	4 013 992
Underhållsfond, kr	1 799 086	0	45 117	1 844 203
S:a bundet eget kapital, kr	5 813 078	0	45 117	5 858 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 406 466	156 116	-45 117	4 517 464
Årets resultat, kr	156 116	-156 116	163 559	163 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 562 582	0	118 442	4 681 023
S:a eget kapital, kr	10 375 660	0	163 559	10 539 218

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 883 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	4 562 581
Årets resultat, kr	163 559
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 883
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 681 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 681 023

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



Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 731 274	1 659 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	970	20 395
Summa Rörelseintäkter		1 732 244	1 679 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-920 601	-964 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 769	-63 336
Personalkostnader	Not 6	-58 356	-64 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-290 384	-288 884
Summa Rörelsekostnader		-1 378 110	-1 381 125
Rörelseresultat		354 134	298 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 497	51 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-204 073	-193 503
Summa Finansiella poster		-190 575	-142 272
Resultat efter finansiella poster		163 559	156 116
Resultat före skatt		163 559	156 116
Årets resultat		163 559	156 116

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	15 900 158	16 145 541
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 900 158	16 145 541
Summa Anläggningstillgångar		15 900 158	16 145 541

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 433
Aktuell skattefordran		27 422	30 490
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 418 880	842 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 572	73 978
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 493 873	948 200
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	900 000
Summa Omsättningstillgångar		1 493 873	1 848 200
Summa Tillgångar		17 394 031	17 993 741

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 013 992	4 013 992
Fond för yttre underhåll	1 844 203	1 799 086
Summa Bundet eget kapital	5 858 195	5 813 078

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 517 464	4 406 466
Årets resultat	163 559	156 116
Summa Fritt eget kapital	4 681 023	4 562 581

Summa Eget kapital	10 539 218	10 375 659
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 675 000	4 137 500
Summa Långfristiga skulder		3 675 000	4 137 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 877 500	3 215 000
Leverantörsskulder		60 974	32 517
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 453	21 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	237 886	211 802
Summa Kortfristiga skulder		3 179 813	3 480 582

Summa Skulder		6 854 813	7 618 082
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		17 394 031	17 993 741
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	354 134	298 388
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	290 384	288 884
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	290 384	288 884
Erhållen ränta	39 868	39 420
Erlagd ränta	-196 109	-188 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	488 277	437 867
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-38 674	-42 233
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	28 767	-17 075
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-9 907	-59 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	478 370	378 558
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-45 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 000	-1 072 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-1 072 500
Årets kassaflöde	-366 630	-693 942
Likvida medel vid årets början	1 653 777	2 347 718
Likvida medel vid årets slut	1 287 147	1 653 777



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:	20-120 år.
Elbilsladdare	10 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.

Beskattnings

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	9 618 275 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 557 834	1 501 548
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	600	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	161 250	151 000
	Hyror förbrukningsbaserad	4 751	600
	Hyror övrigt	1 504	0
	Övriga primära intäkter	10 285	8 470
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 736 224	1 661 618
	Hyresbortfall	-4 950	-2 500
	<i>Summa</i>	-4 950	-2 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 731 274	1 659 118

I årsavgiften ingår kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	19 099
	Övriga sekundära intäkter	970	1 296
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	970	20 395

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-246 628	-200 709
	Snö och halk-bekämpning	-2 113	-19 000
	Reparationer	-31 674	-18 240
	Planerat underhåll	-51 883	-146 650
	Försäkringsskador	0	-15 000
	El	-66 589	-61 969
	Uppvärmning	-260 410	-249 710
	Vatten	-64 842	-59 819
	Sophämtning	-52 244	-52 178
	Fastighetsförsäkring	-34 280	-33 001
	Kabel-TV och bredband	-53 205	-52 519
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 198	-53 020
	Övriga driftkostnader	-2 535	-2 629
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-920 601	-964 446

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 991	0
	Administrationskostnader	-14 683	-6 840
	Extern revision	-13 141	-16 351
	Konsultkostnader	-41 275	0
	Medlemsavgifter	-14 750	-14 750
	Föreningsverksamhet	-9 191	-18 673
	Övriga förvaltningskostnader	-9 739	-6 722
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-108 769	-63 336
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 375	-47 625
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-10 981	-11 834
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-58 356	-64 459
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-290 384	-288 884
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-290 384	-288 884
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 218	20 751
	Ränteintäkter placeringar	8 957	28 844
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 322	1 636
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 497	51 231

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	-203 353	-192 723
	Övriga räntekostnader	-720	-780
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-204 073	-193 503
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 678 000	22 678 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 022 000	1 022 000
	Årets investeringar	45 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 745 000	23 700 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 554 459	-7 265 575
	Årets avskrivningar	-290 384	-288 884
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 844 842	-7 554 459
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 900 158	16 145 541
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	765 000	712 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	41 765 000	37 112 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 622 000	19 622 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 622 000	19 622 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 287 147	753 777
	Övriga fordringar	131 733	88 522
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 418 880	842 299

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placering HSB, specialinlånning löptid 2025-03-18

0 900 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***0 900 000**

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>
Swedbank	2,76%	2026-06-17	2 415 000	20 000
Swedbank	3,57%	2028-01-25	1 650 000	200 000
Swedbank	3,86%	2027-01-25	2 305 000	80 000
Swedbank	1,39%	2026-01-23	182 500	182 500
			6 552 500	482 500

Långfristig del

3 675 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

280 000

Lån som ska konverteras inom ett år

2 597 500

Kortfristig del

2 877 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

482 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,31%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld

0 5 440

Källskatt

0 15 735

Inre fond

7 88

Övriga kortfristiga skulder

3 446 0

*Summa Övriga skulder***3 453 21 263**

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

141 981 125 894

Upplupna räntekostnader

39 924 31 960

Övriga upplupna kostnader

55 981 53 948

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***237 886 211 802**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-20.

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 Bostadsrättsförening Freden i Västerås , org.nr. 716412-4930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Freden 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 Freden 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

Stefan Löfgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Liza Malmqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:07:26



Martina Welén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:05:29



Andreas Stenvi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 17:04:45



Anna Gelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 15:33:15



Stefan Löfgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 21:18:54



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:37:14



Revisionsberättelse 2025

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

Stefan Löfgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 21:15:54



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 12:35:57



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.