



Välkommen till årsredovisningen för Brf Herrgårdsängen i Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gräset 10	2015	Västerås
Gräset 11	2015	Västerås
Gräset 9	2015	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 12 bostadsrätter.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 444 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Henrik Jonatan Tidare	Ordförande
Carl Daniel Laster Silver	Styrelseledamot
Emma Linnea Marie Ingvarsson	Styrelseledamot
Emma Sofia Carlsson	Styrelseledamot
Max Adam Lindblom	Styrelseledamot
Robert Frimmel	Styrelseledamot

Valberedning

Emelie Fröjd
Sara Tsoref

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jonas Pettersson Auktoriserad revisor Crowe Västerås AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2020 ● Badrum

Avtal med leverantörer

Bostadsrättsförsäkring Dina Försäkringar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Herrgårdsängens Samfällighet, med en andel på 7.36%.

Samfälligheten förvaltar snöröjning, gator, grönområden, lekplatser m.m.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året haft ökade kostnader till följd av inflationen. Någon avgiftshöjning genomfördes inte under 2025, då föreningen nyligen infört IMD för vatten, uppvärmning och el vilket innebär att de boende själva står för sin förbrukning. Det ekonomiska underskottet för året förklaras främst av generellt högre kostnader, ökade räntekostnader samt av att föreningen genomfört flera obligatoriska och nödvändiga åtgärder. Under året utfördes OVK den 29 augusti 2025, fastighetsbesiktning den 6 november 2025 samt en energideklaration den 21 november 2025. Energideklarationen resulterade i att byggnaden förbättrade sin energiklass och klassificeringen visar att fastigheten har en lägre energianvändning än tidigare vilket fått positiva effekter på både energieffektivitet. Föreningen har också bekostat framtagandet av en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över perioden 2025–2074.

Föreningen har genomfört en villkorsändring på ett av lånen avseende ränta.

Avgiftshöjning fr.o.m 2026-01-01 med 5 %.

Förändringar i avtal

Föreningen har under hösten 2025 tecknat ett elavtal med Mälarenergi, vilket tidigare har varit Vattenfall.

Övriga uppgifter

Under året har Bostadsrättsföreningen Herrgårdsängen i Västerås tagit fram en uppdaterad och noggrant utformad underhållsplan med hjälp av förvaltare på SBC. Planen säkerställer att föreningen står väl rustad inför kommande underhållsbehov och bidrar samtidigt till att bevara samt stärka föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 122 354	1 120 461	940 827	858 454
Resultat efter fin. poster	-17 076	301 321	-37 590	-78 858
Soliditet (%)	64	63	63	62
Yttre fond	607 846	335 071	475 470	465 000
Taxeringsvärde	26 792 000	26 792 000	20 940 000	20 940 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	776	650	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	96,1	95,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 484	9 642	9 760	9 918
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 484	9 642	9 760	9 918
Sparande / kvm totalyta, kr	173	241	304	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	100	120	181
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	31	34	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	119	131	154	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	2,53	0,98	0,98
Räntekänslighet (%)	11,75	12,89	15,02	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten och värme tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Även tillhörande tillägg för vatten och värme ingår i beräkningen.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på enstaka kostnader som har genomförts utifrån föreningens aktuella behov, bland annat besiktningar och nödvändiga åtgärder. Dessa kostnader bedöms som tillfälliga och påverkar därför inte föreningens långsiktiga ekonomiska förmåga att finansiera ekonomiska åtaganden.

För att stärka föreningens sparande och skapa en stabil ekonomisk utveckling framåt anser styrelsen att fortsatta återhållsamma kostnadsnivåer och ett stärkt underhållsavsparande är viktigt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 940 000	-	-	23 940 000
Fond, yttre underhåll	335 071	220 775	52 000	607 846
Balanserat resultat	-161 406	80 546	-52 000	-132 860
Årets resultat	301 321	-301 321	-17 076	-17 076
Eget kapital	24 414 986	0	-17 076	24 397 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-80 860
Årets resultat	-17 076
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 000
Totalt	-149 936

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	29 925
Balanseras i ny räkning	-120 011

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 122 354	1 120 461
Summa rörelseintäkter		1 122 354	1 120 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-328 400	-109 344
Övriga externa kostnader	8	-149 521	-101 541
Personalkostnader	9	-4 116	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 844	-266 844
Summa rörelsekostnader		-748 881	-477 729
RÖRELSERESULTAT		373 474	642 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 045	11 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-396 595	-353 113
Summa finansiella poster		-390 550	-341 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-17 076	301 321
ÅRETS RESULTAT		-17 076	301 321

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	37 180 278	37 435 338
Maskiner och inventarier	12	153 052	164 836
Summa materiella anläggningstillgångar		37 333 330	37 600 174
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 333 330	37 600 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 014	7 789
Övriga fordringar	13	868 288	893 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 793	57 969
Summa kortfristiga fordringar		903 095	959 529
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		903 095	959 529
SUMMA TILLGÅNGAR		38 236 425	38 559 703

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 940 000	23 940 000
Fond för yttre underhåll		607 846	335 071
Summa bundet eget kapital		24 547 846	24 275 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-132 860	-161 406
Årets resultat		-17 076	301 321
Summa fritt eget kapital		-149 936	139 915
SUMMA EGET KAPITAL		24 397 910	24 414 986
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 953 328	9 028 996
Summa långfristiga skulder		8 953 328	9 028 996
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 703 668	4 855 004
Leverantörsskulder		3 845	38 289
Övriga kortfristiga skulder		5 702	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	171 972	222 428
Summa kortfristiga skulder		4 885 187	5 115 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 236 425	38 559 703

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	373 474	642 732
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	266 844	266 844
	640 318	909 576
Erhållen ränta	6 045	11 702
Erlagd ränta	-440 718	-244 007
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205 645	677 271
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	113 226	-124 188
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-35 075	20 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283 796	573 859
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-176 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-176 620
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-227 004	-170 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-227 004	-170 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	56 792	226 989
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	794 310	567 321
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	851 102	794 310

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Herrgårdsängen i Västerås är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	935 424	935 364
Kallvatten, moms	23 201	24 615
Varmvatten, moms	49 945	58 920
Uppvärmning, moms	66 254	82 102
Drift	0	15 720
Drift, moms	38 016	0
Påminnelseavgift	0	240
Dröjsmålsränta	0	181
Pantsättningsavgift	1 176	573
Överlåtelseavgift	1 433	2 746
Vidarefakturerade kostnader	6 906	0
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	1 122 354	1 120 461

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 210
Besiktningar	6 662	0
Serviceavtal	6 430	5 270
Summa	13 092	6 480

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	0	5 422
Ventilation	29 925	0
Elinstallationer	0	1 142
Summa	29 925	6 564

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	-220 775
Summa	0	-220 775

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	128 670	144 267
Vatten	42 853	44 917
Summa	171 523	189 185

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 500	36 451
Bredband	2 160	0
Samfällighetsavgifter	79 200	91 440
Summa	113 860	127 891

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	738
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	31 250
Styrelseomkostnader	3 040	800
Föreningskostnader	2 768	488
Förvaltningsarvode enl avtal	33 472	31 670
Överlåtelsekostnad	0	4 012
Pantsättningskostnad	1 764	860
Administration	859	1 674
Konsultkostnader	75 684	30 049
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	4 190	0
Summa	149 521	101 541

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	5 994	0
Arbetsgivaravgifter	-1 878	0
Summa	4 116	0

Arbetsgivaravgifter redovisas i minus för att arbetsgivaravgifter periodiserade i årsredovisningen 2024 men ingen arbetsgivaravgift har betalats under 2025. Föreningen undviker arbetsgivaravgift då respektive arvode inte överskrider 999kr under ett kalenderår.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	396 595	353 113
Summa	396 595	353 113

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 610 000	39 610 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 610 000	39 610 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 174 662	-1 919 602
Årets avskrivning	-255 060	-255 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 429 722	-2 174 662
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 180 278	37 435 338
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 880 000</i>	<i>8 880 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 780 000	21 780 000
Taxeringsvärde mark	5 012 000	5 012 000
Summa	26 792 000	26 792 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	176 620	0
Årets inköp	0	176 620
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	176 620	176 620
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 784	0
Årets avskrivning	-11 784	-11 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 568	-11 784
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 052	164 836

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 186	86 242
Momsavräkning	0	13 219
Transaktionskonto	115 620	107 930
Borgo räntekonto	735 482	686 380
Summa	868 288	893 771

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	10 620
Förutbet försäkr premier	6 503	0
Upplupna intäkter	20 290	47 349
Summa	26 793	57 969

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-10-25	2,83 %	4 552 332	4 628 000
Swedbank hypotek AB	2028-10-25	2,65 %	4 552 332	4 628 000
Swedbank hypotek AB	2026-10-23	2,84 %	4 552 332	4 628 000
Summa			13 656 996	13 884 000
Varav kortfristig del			4 703 668	4 855 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 521 976 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	108	7 200
Uppl kostn el	12 527	13 553
Uppl kostn räntor	66 131	110 254
Uppl kostn vatten	4 409	3 635
Uppl kostnad arvoden	2 997	3 996
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	1 878
Förutbet hyror/avgifter	85 800	81 912
Summa	171 972	222 428

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 700 000	15 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har Bokföringsnämnden beslutat om ett lagkrav som innebär att bostadsrättsföreningar ska övergå till redovisningsregelverket K3 från och med räkenskapsåret 2026. Föreningen kommer därför att tillämpa K3 i årsredovisningen för 2026. Föreningen kommer under 2026 att påbörja arbetet med att uppdatera stadgarna för att säkerställa att de är aktuella och följer gällande regelverk. Föreningen höjde årsavgifterna med 5% från och med 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

Daniel Henrik Jonatan Tidare
Ordförande

Carl Daniel Laster Silver
Styrelseledamot

Emma Linnea Marie Ingvarsson
Styrelseledamot

Emma Sofia Carlsson
Styrelseledamot

Max Adam Lindblom
Styrelseledamot

Robert Frimmel
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Crowe Västerås AB
Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 20:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 11:41

DOCUMENT ID:

H1WLcPN1fg

ENVELOPE ID:

H1gblcwEkzg-H1WLcPN1fg

DOCUMENT NAME:

Brf Herrgårdsängen i Västerås, 769629-4789 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

aed8c9f38bcb02791cbcb233756d7f94d88d21d4d313546db5b01cf37da273e29859749a1cc2876c250853fcb2858bb59952fef42d1ce8a8e591d692ef8d8179

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Linnea Marie Ingvarsson emmaingvarsson_@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:26 15.05.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.168
2. Emma Sofia Carlsson sofia.carlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:29 15.05.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.86
3. Carl Daniel Laster Silver carldanielsilver@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:29 15.05.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.97
4. Max Adam Lindblom adaamlindblom@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:30 15.05.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. ROBERT JOHANNES FRIMMEL robertfrimmel4@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 13:33 15.05.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.72.210
6. Daniel Henrik Jonatan Tidare brollop.emeliejonatan@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 20:17 15.05.2026 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.58.208
7. Erik Jonas Pettersson jonas.pettersson@crowe.se	 Signed Authenticated	16.05.2026 20:51 16.05.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 193.41.215.89

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herrgårdsängen i Västerås

Org.nr 769629-4789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 20:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 11:41

DOCUMENT ID:

rkfW8qwEkze

ENVELOPE ID:

Skbb8qv4Jzx-rkfW8qwEkze

DOCUMENT NAME:

Brf Herrgårdsängen i Västerås RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5580d37d122c74db0ad828eb4f6dbe474b9860d12651c
90c9f42c57b2e47ddc89083dd8238b7dfc5aa9834c62f1
9d9e5f17af7e8c1455f74cf10f61b8b5c55e5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Jonas Pettersson	Signed	16.05.2026 20:54	eID	Swedish BankID
jonas.pettersson@crowe.se	Authenticated	16.05.2026 20:53	Low	IP: 193.41.215.89

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed