



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 140 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 564 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 227 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 801 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Malmaberg i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
140 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 564 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
227 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
801 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 Malmaberg i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3286 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Malmabergsgatan 79,81 och Markörgatan 6.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skjutbanan 9	1947-01-01	1947 och 1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Bergslagen. 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
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 634
17	lokaler (hyresrätt)	369
77	p-platser (varav 10 laddplatser)	0
10	garageplatser	90
3	MC-platser inne	6
Totalt 219 objekt		7 099

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 78 st 2 rok, 21 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jenny Ulmestedt	Ordförande
Clara Lönn	Sekreterare
Elisabeth Käneskog	Ledamot
Mona Eriksson	Ledamot
Linn Käneskog	Ledamot
Johan Hultgren	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Clara Lönn.
Ledamot Kjell Persson avgick innan årsstämman 2026.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Persson, Jenny Ulmestedt, Johan Hultgren och Clara Lönn.

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

Valberedning har varit: Mona Eriksson (sammankallande) samt Elisabeth Käneskog, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma är Jenny Ulmestedt med Clara Lönn som suppleant.

Hemmavicevärd har varit: Kjell Persson, Mona Eriksson och Elisabeth Käneskog.
Förvaltare har varit Johan Hultgren anställd av HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 24 personer varav 22 var röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-05-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Tilläggsisolering vind
2013	Cykelförråd
2013	EMA-balansering
2019	Modernisering hiss
2019	Passersystem
2022	Laddplatser
2025	Installation av IMD (individuell mätning och debitering av el)

Under året installerade föreningen en ny tvättmaskin och torktumlare, luftavfuktare i torkrummet och bytte ett torkskåp. Bastun och duschrummet renoverades och ett nytt vindskydd sattes upp.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Föreningen planerar att följa underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

Under året deltog styrelsen på en ordförande- och sekreterarträff.

Föreningens medlemmar har fått löpande information via informationsblad samt uppsatt information i trapphuset om bland annat IMD samt uppdaterad information om parkeringsregler.

Under hösten anordnades en städdag.

Föreningen har en egen hemsida <http://www.hsb.se/malardalen/malmaberg>

Föreningen har en egen mailadress : brf.malmaberg@gmail.com

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	140	155	193	175	184
Skuldsättning, kr/kvm	2 564	2 646	2 757	2 808	2 888
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 744	2 832	2 919	3 005	3 090
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	227	208	194	176	177
Årsavgifter, kr/kvm	801	764	757	721	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	799	757	766	721	721
Nettoomsättning, tkr	5 634	5 362	5 309	5 047	5 044
Resultat efter finansiella poster, tkr	-208	263	435	438	1 191
Soliditet, %	35	35	34	33	32

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	128 360	0	281	128 641
Upplåtelseavgifter, kr	105 800	0	0	105 800
Underhållsfond, kr	5 305 864	0	182 464	5 488 328
S:a bundet eget kapital, kr	5 540 024	0	182 745	5 722 769
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 364 277	262 512	-182 464	5 444 324
Årets resultat, kr	262 512	-262 512	-208 441	-208 441
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 626 789	0	-390 905	5 235 883
S:a eget kapital, kr	11 166 813	0	-208 160	10 958 652

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 796 000 kr samt ianspråktagande skett med 613 536 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	5 626 788
Årets resultat, kr	-208 441
Reservation till underhållsfond, kr	-796 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	613 536
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 235 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 235 883
------------------------------------	------------------

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	5 634 455	5 362 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 082	14 650
Summa Rörelseintäkter		5 674 537	5 377 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 458 957	-3 910 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 161	-126 794
Personalkostnader	Not 6	-99 561	-96 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-629 426	-625 109
Summa Rörelsekostnader		-5 438 104	-4 758 236
Rörelseresultat		236 432	618 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 130	154 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-540 004	-510 738
Summa Finansiella poster		-444 873	-356 392
Resultat efter finansiella poster		-208 441	262 512
Resultat före skatt		-208 441	262 512
Årets resultat		-208 441	262 512

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 574 341	25 815 267
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	37 580
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 574 341	25 852 847
Summa Anläggningstillgångar		25 574 341	25 852 847

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 066	-450
Aktuell skattefordran		0	1 410
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 058 815	2 443 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		310 655	218 771
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 377 536	2 662 751
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		5 377 536	5 662 751
Summa Tillgångar		30 951 878	31 515 598

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	234 441	234 160
Fond för yttre underhåll	5 488 328	5 305 864
Summa Bundet eget kapital	5 722 769	5 540 024

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 444 324	5 364 277
Årets resultat	-208 441	262 512
Summa Fritt eget kapital	5 235 883	5 626 788

Summa Eget kapital	10 958 652	11 166 812
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 942 396	12 782 028
Summa Långfristiga skulder		6 942 396	12 782 028

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 262 608	6 002 976
Leverantörsskulder		294 212	294 351
Skatteskulder		32 418	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	540 073	597 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	921 519	671 518
Summa Kortfristiga skulder		13 050 830	7 566 758

Summa Skulder		19 993 226	20 348 786
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		30 951 878	31 515 598
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	236 432	618 903
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	629 426	625 109
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	629 426	625 109
Erhållen ränta	109 402	136 222
Erlagd ränta	-536 909	-508 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 351	871 867
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-214 846	246 726
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	221 345	-65 226
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	6 499	181 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 851	1 053 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-350 920	-157 580
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-350 920	-157 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-580 000	-580 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	-580 000
Årets kassaflöde	-486 069	315 787
Likvida medel vid årets början	5 202 243	4 886 457
Likvida medel vid årets slut	4 716 455	5 202 243

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 15 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 642 532 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 180 398	5 070 183
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	130 536	0
	Hyror lokaler	84 216	83 760
	Hyror garage och parkeringsplatser	245 400	203 350
	Hyror förbrukningsbaserad	8 672	7 017
	Övriga primära intäkter	65 392	74 110
	Summa Bruttoomsättning	5 714 614	5 438 420
	Hysesbortfall	-24 253	-20 026
	Avsatt till inre fond	-55 907	-55 904
	Summa	-80 160	-75 930
	Summa Nettoomsättning	5 634 455	5 362 490

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	37 482	0
	Övriga sekundära intäkter	2 600	14 650
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40 082	14 650
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 105 613	-1 083 454
	Snö och halk-bekämpning	-11 604	-32 826
	Reparationer	-282 313	-267 273
	Planerat underhåll	-613 536	-209 961
	Försäkringsskador	-28 079	-5 285
	El	-315 694	-219 710
	Uppvärmning	-1 056 917	-1 026 549
	Vatten	-235 746	-230 966
	Sophämtning	-171 277	-168 994
	Fastighetsförsäkring	-101 642	-172 039
	Kabel-TV och bredband	-300 939	-299 532
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-203 712	-169 836
	Övriga driftkostnader	-31 885	-23 850
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 458 957	-3 910 276
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-69 528	-55 151
	Extern revision	-15 200	-17 475
	Konsultkostnader	-8 190	0
	Medlemsavgifter	-36 000	-36 000
	Föreningsverksamhet	-6 025	-6 325
	Övriga förvaltningskostnader	-115 218	-11 843
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-250 161	-126 794

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 211	-60 973
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Övriga arvoden	-14 365	-14 615
	Sociala avgifter	-17 985	-18 470
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-99 561	-96 058
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	-609 589	-605 272
	Avskrivning på markanläggning	-19 837	-19 837
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-629 426	-625 109
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	6 859	46 314
	Ränteintäkter placeringar	85 342	100 221
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 929	7 812
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	95 130	154 347
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-540 004	-509 207
	Övriga räntekostnader	0	-1 531
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-540 004	-510 738

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 009 086	40 009 086
	Ingående anskaffningsvärde mark	155 800	155 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	280 860	160 860
	Årets investeringar	350 920	120 000
	Omklassificeringar	37 580	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 834 246	40 445 746
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 630 479	-14 005 370
	Årets avskrivningar	-629 426	-625 109
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 259 905	-14 630 479
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 574 341	25 815 267
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	538 000	542 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 800 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	522 000	484 000
	<i>Summa</i>	70 860 000	54 226 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 826 000	35 826 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 826 000	35 826 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	37 580	0
	Årets investeringar	0	37 580
	Omklassificering till byggnad	-37 580	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	37 580
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 716 455	2 202 243
	Övriga fordringar	342 360	240 777
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 058 815	2 443 020

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,02%	2026-09-01	3 901 200	120 000
Stadshypotek AB	3,89%	2027-09-01	3 736 920	100 000
Stadshypotek AB	2,50%	2026-09-01	1 997 500	120 000
Stadshypotek AB	3,06%	2030-09-01	3 425 476	120 000
Stadshypotek AB	4,43%	2026-09-01	5 143 908	120 000
			18 205 004	580 000

Långfristig del	6 942 396
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 042 608
Kortfristig del	11 262 608
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	580 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	0	41 744
Inre fond	510 667	537 083
Övriga kortfristiga skulder	29 406	19 086
<i>Summa Övriga skulder</i>	540 073	597 913

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	482 230	431 962
Upplupna räntekostnader	45 739	42 644
Övriga upplupna kostnader	393 550	196 912
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	921 519	671 518

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att rapportera efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-21.

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 Malmaberg i Västerås, org.nr. 778000-3286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gustav Kånåhols
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Malmaberg i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578786216**

Jenny Ulmestedt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 08:28:18



Clara Lönn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 09:48:53



Mona Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:38:01



Linn Kärneskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 13:58:09



Johan Hultgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 08:29:43



Elisabeth Kärneskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:09:41



Gustav Kånåhols

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 17:14:12



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 19:57:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Malmaberg i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578847791**

Gustav Kånåhols

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 17:17:36



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 19:57:29



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.