



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                               |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Sparande</b><br/>140<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Investeringsbehov</b><br/>0<br/>kr/kvm</p> |  <p><b>Skuldsättning</b><br/>4 919<br/>kr/kvm</p>                                                                                   |
|  <p><b>Räntekänslighet</b><br/>7<br/>%</p> |  <p><b>Energikostnad</b><br/>244<br/>kr/kvm</p>   | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattsskollen">hsb.se/bostadsrattsskollen</a></p> |
|  <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>            |  <p><b>Arsavgift</b><br/>862<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                        |

# Årsredovisning 2025

## Brf Kv. Maskrosen 2 i Västerås

# 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  
4 919 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  
7 %

#### 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  
244 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  
862 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 Brf Kv. Maskrosen 2 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769614-2251 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Maskrosen 2 | 2008-04-02    | 1945                 |

#### 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. 2026-03-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 51                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 226                    |
| 1                 | lägenheter (hyresrätt)                | 38                       |
| 1                 | lokaler (hyresrätt)                   | 100                      |
| 6                 | förråd                                | 123                      |
| 6                 | garageplatser                         | 60                       |
| 56                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 121 objekt |                                       | 3 547                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 16 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       |
|---------------------|------------|
| Eddie Wennerstrand  | Ordförande |
| Kristina Åkerlund   | Ledamot    |
| Johannes Pettersson | Ledamot    |
| Sara Jonasson       | Ledamot    |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eddie Wennerstrand och Johannes Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Åkerlund, Eddie Wennerstrand och Johannes Pettersson.

Revisor har varit: Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Johannes Pettersson (sammankallande) och Kristina Åkerlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09 i Relaxen. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                             |
|-------|------------------------------------|
| 1987  | Rotrenovering                      |
| 2018  | Byte portar                        |
| 2018  | Ny bastu/relax                     |
| 2021  | Takbyte                            |
| 2022  | Solpaneler                         |
| 2023  | IMD-el                             |
| 2024  | Relining/Ombyggnation av dagvatten |

Under året renoverades en tidigare hyreslägenhet inför försäljning och det utfördes tvättning/målning av aluminiumdörrar.

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

Utbyte av balkongdörrar och fönsterpartier vardagsrum.



## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Under året anordnades en städdagar med container för blandat avfall.

Det finns en Facebookgrupp för medlemmar som heter "Boende i BRF Maskrosen 2".

Föreningen har en egen e-postadress: brfmaskrosen@gmail.com

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 140   | 85    | 196   | 173   | 222   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 919 | 4 998 | 5 132 | 5 207 | 5 287 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 409 | 5 496 | 5 880 | 5 965 | 6 057 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 8     | 8     | 9     | 9     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 244   | 251   | 200   | 160   | 179   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 862   | 790   | 807   | 714   | 714   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 91    | 89    | 84    | 84    | 84    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 861   | 809   | 841   | 744   | 743   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 055 | 2 869 | 2 951 | 2 602 | 2 608 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -257  | -436  | 39    | -223  | 250   |
| Soliditet, %                           | 49    | 48    | 47    | 47    | 47    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Underskottet påverkar inte kassaflödet. Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 13 551 079                 | 0                                                                      | 275 947                   | 13 827 026                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 4 598 566                  | 0                                                                      | 519 053                   | 5 117 619                  |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 17 800 184                 | 0                                                                      | -243 606                  | 17 556 578                 |
| Underhållsfond, kr                    | 1 036 296                  | 0                                                                      | 215 000                   | 1 251 296                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>36 986 125</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>766 394</b>            | <b>37 752 519</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -19 516 059                | -435 976                                                               | 28 606                    | -19 923 429                |
| Årets resultat, kr                    | -435 976                   | 435 976                                                                | -256 605                  | -256 605                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-19 952 035</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-227 999</b>           | <b>-20 180 034</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>17 034 090</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>538 395</b>            | <b>17 572 485</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 382 000 kr samt ianspråktagande skett med 167 000 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 | -19 952 035        |
| Årets resultat, kr                                  | -256 605           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -382 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 167 000            |
| Återföring uppskrivningsfond                        | 243 606            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-20 180 034</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-20 180 034</b> |
|------------------------------------|--------------------|

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 055 152                | 2 869 205                |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 3 055 152                | 2 869 205                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -1 957 792               | -2 055 703               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -173 767                 | -120 288                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -93 308                  | -93 308                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -587 642                 | -581 685                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -2 812 509               | -2 850 983               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 242 643                  | 18 221                   |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 4 185                    | 29 230                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -503 432                 | -483 428                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -499 248                 | -454 198                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -256 605                 | -435 976                 |
| Resultat före skatt                                                         |       | -256 605                 | -435 976                 |
| Årets resultat                                                              |       | -256 605                 | -435 976                 |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Materiella anläggningstillgångar                         |        |            |            |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 33 473 337 | 34 060 979 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0          | 0          |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 33 473 337 | 34 060 979 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 33 473 337 | 34 060 979 |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kundfordringar                               | Not 11 | 23 858     | 37 521     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 1 959 272  | 1 143 772  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 146 501    | 102 186    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 2 129 631  | 1 283 479  |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 2 129 631  | 1 283 479  |
| Summa Tillgångar                             |        | 35 602 968 | 35 344 458 |

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 18 944 645 | 18 149 645 |
| Uppskrivningsfond         | 17 556 578 | 17 800 184 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 251 296  | 1 036 296  |
| Summa Bundet eget kapital | 37 752 519 | 36 986 125 |

Ansamlad förlust

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Balanserat resultat    | -19 923 429 | -19 516 059 |
| Årets resultat         | -256 605    | -435 976    |
| Summa Ansamlad förlust | -20 180 034 | -19 952 035 |

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Summa Eget kapital | 17 572 484 | 17 034 089 |
|--------------------|------------|------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 14 514 969 | 15 701 560 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 14 514 969 | 15 701 560 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 2 933 100 | 2 027 109 |
| Leverantörsskulder                              |        | 139 239   | 122 691   |
| Skatteskulder                                   |        | 9 384     | 4 066     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 7 002     | 28 415    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 426 789   | 426 528   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 3 515 514 | 2 608 809 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 18 030 483 | 18 310 369 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 35 602 968 | 35 344 458 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



# Kassaflödesanalys

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 242 643          | 18 221           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 587 642          | 581 685          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>587 642</b>   | <b>581 685</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 4 185            | 29 230           |
| Erlagd ränta                                                                        | -497 285         | -483 338         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>337 184</b>   | <b>145 798</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 46 045           | 12 877           |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -5 433           | 65 728           |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>40 612</b>    | <b>78 604</b>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>377 796</b>   | <b>224 403</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                | -441 689         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-441 689</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser                                        | 795 000          | 840 000          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -280 600         | -280 450         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>514 400</b>   | <b>559 550</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>892 196</b>   | <b>342 264</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 032 313</b> | <b>690 049</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 924 510</b> | <b>1 032 313</b> |



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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10-120 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**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.

**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, värme, vatten, kabel-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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 2 579 532                | 2 344 563                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 101 068                  | 102 814                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 99 000                   | 101 949                  |
|       | Hyror bostäder                              | 53 988                   | 93 630                   |
|       | Hyror lokaler                               | 74 880                   | 86 118                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 134 400                  | 134 400                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 1 763                    | 0                        |
|       | Hyror informationsöverföring                | 1 980                    | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                | 23 844                   | 23 562                   |
|       | Övriga primära intäkter                     | 14 491                   | 11 681                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>3 084 946</b>         | <b>2 898 717</b>         |
|       | Hysesbortfall                               | -29 794                  | -29 512                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-29 794</b>           | <b>-29 512</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>3 055 152</b>         | <b>2 869 205</b>         |

| Not 3 | Driftskostnader                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>               |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning    | -342 212                 | -387 828                 |
|       | Snö och halk-bekämpning              | -4 154                   | -8 657                   |
|       | Reparationer                         | -44 153                  | -66 751                  |
|       | Planerat underhåll                   | -167 000                 | -154 131                 |
|       | Försäkringsskador                    | -3 093                   | -5 569                   |
|       | El                                   | -206 108                 | -190 539                 |
|       | Uppvärmning                          | -525 002                 | -558 451                 |
|       | Vatten                               | -135 514                 | -142 171                 |
|       | Sophämtning                          | -115 827                 | -118 553                 |
|       | Fastighetsförsäkring                 | -79 127                  | -97 258                  |
|       | Kabel-TV och bredband                | -222 686                 | -219 256                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -101 278                 | -95 960                  |
|       | Övriga driftkostnader                | -11 640                  | -10 579                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>         | <b>-1 957 792</b>        | <b>-2 055 703</b>        |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                 |                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | 0               | -4 490          |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -39 173         | -24 142         |
|       | Extern revision                                                                          | -32 125         | -25 750         |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -15 308         | -12 525         |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -3 150          | -2 398          |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -84 011         | -50 984         |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-173 767</b> | <b>-120 288</b> |
| Not 5 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -71 000         | -71 000         |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -22 308         | -22 308         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-93 308</b>  | <b>-93 308</b>  |
| Not 6 | 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                                                               | -587 642        | -581 685        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-587 642</b> | <b>-581 685</b> |
| Not 7 | 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                                                        | 3 107           | 25 235          |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 1 078           | 3 995           |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>4 185</b>    | <b>29 230</b>   |
| Not 8 | 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                                                   | -503 432        | -483 428        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-503 432</b> | <b>-483 428</b> |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 15 455 753        | 14 740 902        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 2 343 922         | 2 343 922         |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                 | 714 851           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>17 799 675</b> | <b>17 799 675</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -4 060 696        | -3 479 012        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -587 642          | -581 685          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-4 648 338</b> | <b>-4 060 696</b> |
|        | <i>Ackumulerade uppskrivningar</i>                                    |                   |                   |
|        | Ingående uppskrivningar                                               | 20 322 000        | 20 322 000        |
|        | <i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>                              | <b>20 322 000</b> | <b>20 322 000</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>33 473 337</b> | <b>34 060 979</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 29 000 000        | 23 600 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 532 000           | 534 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 7 000 000         | 6 200 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 631 000           | 586 000           |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>37 163 000</b> | <b>30 920 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 23 022 653        | 23 022 653        |
|        | Varav i eget förvar                                                   | -3 365 653        | -3 365 653        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>19 657 000</b> | <b>19 657 000</b> |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 0                 | 273 162           |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | 0                 | -273 162          |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Not 11 | Kundfordringar                                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Kundfordringar</i>                                                 |                   |                   |
|        | Kundfordringar                                                        | 23 858            | 37 521            |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                                           | <b>23 858</b>     | <b>37 521</b>     |

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

*Övriga fordringar*

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 1 924 510        | 1 032 313        |
| Övriga fordringar              | 34 762           | 111 459          |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>1 959 272</b> | <b>1 143 772</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 13 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 1,07%            | 2026-06-01        | 2 730 000         | 60 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,71%            | 2027-04-30        | 6 299 860         | 80 000                      |
| Stadshypotek AB     | 3,89%            | 2028-03-01        | 6 671 700         | 70 600                      |
| Stadshypotek AB     | 3,07%            | 2029-04-30        | 1 746 509         | 70 000                      |
|                     |                  |                   | <b>17 448 069</b> | <b>280 600</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 14 497 469 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 220 600    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 2 730 000  |
| Kortfristig del                                           | 2 950 600  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 280 600    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 122 400  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,94%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

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

*Övriga skulder*

|                             |              |               |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Momsskuld                   | 978          | 597           |
| Källskatt                   | 0            | 21 804        |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 024        | 6 014         |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>7 002</b> | <b>28 415</b> |

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

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 253 822        | 257 813        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 47 291         | 41 144         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 125 676        | 127 571        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>426 789</b> | <b>426 528</b> |

**Not 16      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-30.

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 Bostadsrättsföreningen Kv. Maskrosen 2 Västerås, org.nr 769614-2251.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kv. Maskrosen 2 Västerås för år 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 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.

#### 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Kv. Maskrosen 2 Västerås för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggsätt.

### 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Desirée Nylén Wittberg  
Auktoriserad revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kv. Maskrosen 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Eddie Wennerstrand**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:36:13



**Sara Josefsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 10:56:44



**Kristina Åkerlund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:11:15



**Johannes Pettersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:06:12



**Desirée Nyhlén Wittberg**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:49:29



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kv. Maskrosen 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Desirée Nyhlén Wittberg**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:51:24



# 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.