



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 162 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 921 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 180 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 713 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Fågeljakten i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
162 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

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 921 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
6 %

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
180 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
713 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 Fågeljakten i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3005 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fågeljakten 2	1979-01-01	1979
Fågeljakten 3	1979-01-01	1979

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 463
32	garageplatser	774
11	garageplatser med laddstolpe	0
28	p-platser med elstolpe	0
1	p-plats med laddstolpe	0
10	gästparkeringar	0
Totalt 138 objekt		6 237

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 18 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Miguel Angel Zuniga Cabas	Ordförande
Rolf Fredholm	Ledamot
Helene Karlsson	Ledamot
Sandra Lindberg	Ledamot
Thomas Persson	Ledamot
Torbjörn Christensson	Suppleant
Lars Karlsson	Suppleant
Kristina Dilén	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamot Miguel Zuniga, ledamot Thomas Persson, suppleant Torbjörn Christensson och suppleant Lars Karlsson. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Fredholm, Thomas Persson och Miguel Angel Zuniga Cabas.

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

Valberedning har varit: Jim Tandlund (sammankallande) samt Lowisa Schelin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 22 st medlemmar varav 19 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under hösten.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 452 260 kr. Under året har föreningen amorterat 330 500 kr . För att finansiera balkongrenoveringarna och byte av fönster och dörrar har ett nytt lån tagits upp. Ett av föreningens lån skall omsättas under år 2026 vilket kan påverka räntekostnaderna marginellt. Balkongerna har renoverats under våren och sommaren. Byte av samtliga fönster och dörrar inklusive digitala lås har påbörjats under hösten. Beräknas vara klart under april-maj 2026.

Sedan 2019 har följande större åtgärder genomförts:

- 2019 12 Laddplatser för elbilar installerades
- 2020 Samtliga tak har renoverats
- 2021 Föreningen har uppdaterat nya väggmonterade stegar till taken för utförande av underhåll.
- 2022 Ny fjärrvärmecentral har installerats.
- 2024 Relining av avloppet har utförts på Labradorvägen 50-64
- 2025 Renovering av balkonger har utförts. Påbörjat arbete att byta samtliga fönster och dörrar.

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

2026 Slutföra arbetet att byta samtliga fönster och dörrar inklusive digitala lås.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	162	114	170	132	176
Skuldsättning, kr/kvm	3 921	2 656	2 727	2 805	2 885
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 476	3 033	3 113	3 202	3 294
Räntekänslighet, %	6	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	180	173	146	143	148
Årsavgifter, kr/kvm	713	654	654	600	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	93	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	665	601	619	570	569
Nettoomsättning, tkr	4 036	3 723	3 746	3 448	3 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	602	208	746	265	188
Soliditet, %	21	26	25	22	22

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	1 936 000	0	0	1 936 000
Underhållsfond, kr	2 315 294	0	272 488	2 587 782
S:a bundet eget kapital, kr	4 251 294	0	272 488	4 523 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 933 353	208 215	-272 488	1 869 080
Årets resultat, kr	208 215	-208 215	601 635	601 635
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 141 568	0	329 147	2 470 715
S:a eget kapital, kr	6 392 862	0	601 635	6 994 497

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 320 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 513 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	2 141 568
Årets resultat, kr	601 635
Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 513
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 470 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 470 716

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	4 036 344	3 723 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 703	23 194
Summa Rörelseintäkter		4 146 047	3 746 683
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 414 978	-2 499 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 559	-81 049
Personalkostnader	Not 6	-121 687	-124 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-360 375	-369 160
Summa Rörelsekostnader		-3 001 599	-3 074 329
Rörelseresultat		1 144 448	672 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 781	36 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-550 593	-500 337
Summa Finansiella poster		-542 812	-464 139
Resultat efter finansiella poster		601 635	208 215
Resultat före skatt		601 635	208 215
Årets resultat		601 635	208 215



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	22 700 767	23 061 142
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	5 556 028	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 256 795	23 061 142
Summa Anläggningstillgångar		28 256 795	23 061 142

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-150	0
Aktuell skattefordran		0	3 372
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 430 078	1 109 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 874	164 523
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 610 802	1 277 618
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 555	235
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 555	235
Summa Omsättningstillgångar		4 619 357	1 277 852
Summa Tillgångar		32 876 151	24 338 994

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 936 000	1 936 000
Fond för yttre underhåll	2 587 782	2 315 294
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	4 523 782	4 251 294
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 869 080	1 933 353
Årets resultat	601 635	208 215
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 470 716	2 141 568
Summa Eget kapital	6 994 497	6 392 862

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 242 410	3 248 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 242 410	3 248 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 209 850	13 319 308
Leverantörsskulder		148 079	175 489
Skatteskulder		1 992	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	637 198	617 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	642 125	585 814
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 639 244	14 698 133
Summa Skulder		25 881 654	17 946 133
Summa Eget kapital och skulder		32 876 151	24 338 994



Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 144 448	672 354
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	360 375	369 160
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	360 375	369 160
Erhållen ränta	7 781	36 198
Erlagd ränta	-492 010	-493 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 020 593	584 306
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 624	-24 786
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 013	-42 182
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-21 637	-66 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	998 956	517 338
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 556 028	-1 236 486
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 556 028	-1 236 486
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 884 952	-440 557
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 884 952	-440 557
Årets kassaflöde	3 327 880	-1 159 705
Likvida medel vid årets början	912 281	2 071 986
Likvida medel vid årets slut	4 240 162	912 281



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.

Avskrivningstid på markanläggningar: 15 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 254 418 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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 893 976	3 572 640
	Hyrer garage och parkeringsplatser	208 781	219 419
	Hyrer övrigt	30 100	29 250
	Övriga primära intäkter	15 406	13 330
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 148 263	3 834 639
	Hysesbortfall	-18 319	-17 550
	Avsatt till inre fond	-93 600	-93 600
	<i>Summa</i>	-111 919	-111 150
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 036 344	3 723 489

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	69 818	0
	Övriga sekundära intäkter	39 885	23 194
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	109 703	23 194

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-413 118	-389 706
	Snö och halk-bekämpning	-72 370	-135 393
	Reparationer	-103 118	-184 996
	Planerat underhåll	-47 513	-132 818
	Försäkringsskador	-173 332	-116 002
	El	-162 227	-135 246
	Uppvärmning	-705 647	-685 758
	Vatten	-256 526	-259 075
	Sophämtning	-108 462	-109 377
	Fastighetsförsäkring	-120 348	-100 290
	Kabel-TV och bredband	-133 630	-144 509
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 564	-106 280
	Övriga driftkostnader	-6 125	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 414 978	-2 499 450

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 613	-299
	Administrationskostnader	-22 864	-33 054
	Extern revision	-21 450	-17 925
	Konsultkostnader	-5 000	0
	Medlemsavgifter	-22 000	-22 000
	Föreningsverksamhet	-12 416	-5 054
	Övriga förvaltningskostnader	-3 216	-2 718
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-104 559	-81 049
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 200	-85 600
	Revisionsarvode	-5 000	5 000
	Övriga arvoden	-52 580	-13 000
	Löner och övriga ersättningar	-2 830	-5 864
	Sociala avgifter	-6 077	-25 206
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-121 687	-124 670
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-345 165	-353 949
	Avskrivning på markanläggning	-15 211	-15 211
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-360 375	-369 160
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 483	32 042
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 298	4 156
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 781	36 198

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-546 498	-499 617
	Övriga räntekostnader	-4 095	-720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-550 593	-500 337
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 579 486	15 343 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 392 130	11 392 130
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	156 249	156 249
	Årets investeringar	0	1 236 486
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 127 865	28 127 865
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 066 723	-4 697 563
	Årets avskrivningar	-360 375	-369 160
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 427 098	-5 066 723
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 700 767	23 061 142
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	622 000	682 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	980 000	910 000
	<i>Summa</i>	60 802 000	46 392 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 313 000	20 013 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 313 000	20 013 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	5 556 028	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 556 028	0

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 231 607	912 047
Övriga fordringar	198 471	197 676
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 430 078	1 109 723

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,85%	2028-11-24	3 930 000	39 300
Swedbank	2,56%	2027-09-24	7 182 000	72 000
Swedbank	2,42%	2026-06-28	3 311 550	66 900
Swedbank	2,82%	2028-11-24	6 180 750	67 000
Swedbank	2,76%	2027-09-10	1 628 000	0
Swedbank	4,63%	2026-08-25	1 620 000	40 000
Stadshypotek AB	3,12%	2029-03-01	599 960	100 000
			24 452 260	385 200

Långfristig del	19 242 410
Nästa års amortering av långfristig skuld	278 300
Lån som ska konverteras inom ett år	4 931 550
Kortfristig del	5 209 850
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	385 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 540 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	0	1 631
Källskatt	11 025	4 471
Inre fond	626 023	611 420
Övriga kortfristiga skulder	150	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	637 198	617 522

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	357 974	319 665
	Upplupna räntekostnader	81 786	23 203
	Övriga upplupna kostnader	202 366	242 946
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	642 125	585 814

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-17.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fågeljakten i Västerås, org.nr. 778000-3005

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fågeljakten 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 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fågeljakten 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Olivia Vornefeld
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Brynolf Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Miguel Angel Zuniga Cabas

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:30:13



Kristina Dilén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:35:34



Helene Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 17:11:31



Rolf Bertil Ingmar Fredholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:58:57



Thomas Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:05:34



Sandra Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 17:28:53



Brynolf Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:02:56



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 11:35:51



Revisionsberättelse 2025

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

Brynolf Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:28:45



Olivia Vornefeld

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 11:34:40



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.