

Årsredovisning

för

HSB Brf Storspoven i Västerås

778000-3203

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för HSB Brf Storspoven i Västerås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-13.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. En ledamot och högst en suppleant utses av HSB.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

		Valda t.o.m. årsstämman
Jan-Roman Dostål	Ordförande	2026
Mattias Ståhl	Ledamot	2027
Roger Larsson	Ledamot	2027
Weronica Linderöth	Ledamot	2026
Anna Podkopyeva	Ledamot	Avgått under året
Joakim Isberg	HSB ledamot	

Styrelsesuppleanter

		Valda t.o.m. årsstämman
Tina Daoul	Suppleant	2026
Jiana Maroun	Suppleant	2026

- Föreningens firmatecknare har varit: Jan Roman Dostål, Weronica Linderöth och Roger Larsson.
- Firman tecknas enligt ovan av två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 (12) protokollförda möten.

Ordinarie revisorer

		Valda t.o.m. årsstämman
Åsa Axell	BoRevision AB	2026
Adil Irshat	Föreningsvald revisor	2026

Revisorssuppleanter

		Valda t.o.m. årsstämman
Malin Sandberg	Föreningsvald revisorssuppleant	2026

Valberedning

		Valda t.o.m. årsstämman
Elin Jeppson		2026
Elias Ludvigsson	Sammanställande	2026

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Storspoven 1 och 2 i Västerås Kommun. På fastigheten finns 14 bostadshus med tillsammans 49 trapphus samt ett hus (bostadsrätt) med fristående lokaler för barnverksamhet. Fastigheterna har adress Ringduvegatan 1-99, nybyggnadsår 1968 och förvärvsdatum 1967-01-01.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Typ	Total yta
291	Lägenheter	23 759
5	Lokaler (hyresrätt)	627
102	P-platser motorvärmare	0
80	Garageplatser	773
18	Laddplatser varav 2 gästparkeringar	0
3	MC/mopedgarage med totalt 15 platser	0

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 241 st 3 rok

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust om 1 767 tkr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna gjordes med 5% 2025-01-01.

En förändring av årsavgifterna med +6% är beslutad fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgiften avser kallhyra och bränsleavgift, bredband och IMD el debiteras separat.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov Den är senast uppdaterad 2024-09-13. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har gjorts med 1 616 000 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Underhåll

Årets utförda underhåll består av fortsatt plantering utomhus, stamspolning samt byte av passagesystem. Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Fönster
1996	Stam
2004	Tillbyggnad garage
2007	Säkerhetsdörrar
2015	Takfläktar
2018-2020	Dränering
2022,2023	
2019	Tätskikt 3 garagelängor
2021	Laddstolpar
2022	Balkonger, fasad och tak på 8/14 byggnader
2024	Balkonger, fasad och tak på 6/14 byggnader
2025	Planteringar utomhus

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	353
Under året avgående medlemmar	24
Under året tillkommande medlemmar	29
Medlemmar vid årets slut	358

Under året har 22 (21) överlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	22 316	21 440	20 090	17 886
Resultat efter finansiella poster	-1 767	11	2 462	573
Soliditet %	20	20	21	21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	900	851	796	-
Årsavgift/totala intäkter %	95	94	92	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 186	5 088	4 805	4 474
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 323	5 388	5 241	4 879
Sparande per kvm (kr/kvm)	187	164	236	211
Räntekänslighet (%)	6,0	6,0	6,8	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	246	232	213	185

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror främst på ökade drifts-, ränte- och underhållskostnader. Under året har även en radonmätning utförts.

Föreningen har en 5-årsbudget för att planera för kommande investeringar och underhåll samt har höjt årsavgiften med 6% för att motverka ytterligare förlust.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	1 219 400	20 828 985	12 533 509	11 377
Balansering fg års resultat			11 377	-11 377
Årets avs till yttre fond		1 616 000	-1 616 000	
Årets disp ur yttre fond		-3 117 823	3 117 823	
Årets resultat				-1 767 421
Eget kapital 2025-12-31	1 219 400	19 327 162	14 046 709	-1 767 421

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 544 886
Reservering till yttre underhållsfond	-1 616 000
Årets disp ur underhållsfond	3 117 823
årets förlust	-1 767 422
	12 279 287

disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 279 287
	12 279 287

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	22 316 407	21 304 127
Övriga intäkter		123 451	136 224
		22 439 858	21 440 351
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-14 960 356	-13 141 637
Övriga kostnader	4	-1 357 172	-1 004 373
Personalkostnader	5	-234 817	-220 034
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-3 211 633	-2 919 900
		-19 763 978	-17 285 944
Rörelseresultat		2 675 880	4 154 407
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 329	10 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 458 631	-4 153 859
		-4 443 302	-4 143 030
Resultat efter finansiella poster		-1 767 422	11 377
Resultat före skatt		-1 767 422	11 377
Årets resultat		-1 767 421	11 377

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	159 174 292	162 346 181
Markanläggningar	7	486 524	526 268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		159 660 816	162 872 449
Summa anläggningstillgångar		159 660 816	162 872 449
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		191 624	80 272
Övriga fordringar		52 952	854 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 351 898	1 106 629
		1 596 474	2 041 100
<i>Kassa och bank</i>	10	3 512 543	3 181 164
Summa omsättningstillgångar		5 109 017	5 222 264
SUMMA TILLGÅNGAR		164 769 833	168 094 713

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 219 400	1 219 400
Fond för yttre underhåll		19 327 162	20 828 985
		20 546 562	22 048 385
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 046 709	12 533 509
Årets resultat		-1 767 422	11 377
		12 279 287	12 544 886
Summa eget kapital		32 825 849	34 593 271
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	74 841 014	118 360 552
Summa långfristiga skulder		74 841 014	118 360 552
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	51 633 698	9 643 208
Leverantörsskulder		1 188 581	1 940 519
Aktuella skatteskulder		65 729	45 791
Övriga skulder	13	1 661 005	1 609 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 553 957	1 901 852
Summa kortfristiga skulder		57 102 970	15 140 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 769 833	168 094 713

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 767 421	11 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 211 633	2 919 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 444 212	2 931 277
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		444 626	-798 641
Förändring av kortfristiga skulder		-28 410	778 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 862 427	2 910 955
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 388 917
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-4 388 917
Finansieringsverksamheten			
Nyupptaget lån		0	5 000 000
Amortering av lån		-1 529 048	-1 515 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 529 048	3 484 824
Årets kassaflöde		333 379	2 006 862
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 181 164	1 174 302
Likvida medel vid årets slut		3 512 544	3 181 164

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2%

Markanläggningar 6,6%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 21 277 874 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

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

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	16 777 073	15 905 688
Hysesint garage/p-platser	594 402	600 858
Hysesintäkter lokaler	412 829	386 538
El, rörlig avgift	1 150 251	1 040 970
Värmeavgift	3 060 582	3 056 564
Bredband	389 949	389 311
Gemensamhetslokal	15 500	14 500
Bastuavgifter	17 500	17 082
Övriga serviceavgifter	7 200	15 300
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-170 003	-170 003
Övriga intäkter	48 411	47 319
Diverse avdrag	12 714	0
	22 316 407	21 304 127

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Rep bostäder	810 447	1 218 934
Fastighetsel	1 563 745	1 531 488
Vatten	976 840	873 069
Fastighetsförsäkringar	362 854	345 651
Programvaror	0	14 649
Förvaltningskostnader	1 886 599	1 802 804
Underhåll	3 117 823	1 198 431
Entreprenadkostnad städ	636 626	424 853
Fastighetsskötsel utöver avtal	268 950	353 321
Städkostnad utöver avtal	5 300	10 696
Obligatoriska besiktningkostnader	7 481	126 138
Jourutryckning	132 940	41 904
Serviceavtal	110 664	199 154
Snöröjning och sandning	322 734	257 624
Enhetsmätning el	40 164	91 664
Fjärrvärme	3 460 938	3 433 388
Sophämtning	487 903	494 467
Fastighetsavgift/skatt	572 904	539 790
Förbrukningsinventarier	159 963	47 947
Förvaltningskostnader HSB	0	64 135
Övriga förvaltningskostnader	14 022	57 986
Föreningskostnader	21 458	13 543
	14 960 356	13 141 637

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övrigt	0	4 386
Kreditupplysning	0	1 200
Datakommunikation	27 664	30 673
Ersättningar till revisor	41 875	32 725
Bankkostnader	9 482	107 298
Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	14 876	52 132
Telekommunikation	4 699	10 401
Konsultarvoden	104 505	71 000
Övriga externa tjänster	520 448	61 777
Medlemsavgift HSB	80 750	80 750
Kabel-TV/bredband	552 872	552 032
	1 357 171	1 004 374

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	101 000	155 132
Övriga ersättningar till styrelsen	85 700	23 200
	186 700	178 332
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	48 117	41 702
	48 117	41 702
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	234 817	220 034

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	154 937 572	122 204 921
Årets anskaffningar		4 082 667
Omklassificeringar		28 649 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 937 572	154 937 572
Ingående avskrivningar	-37 057 586	-34 168 923
Årets avskrivningar	-3 171 889	-2 888 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 229 475	-37 057 586
Utgående redovisat värde	114 708 097	117 879 986
Taxeringsvärden byggnader	197 885 000	138 540 000
Taxeringsvärden mark	53 237 000	46 606 000
	251 122 000	185 146 000
Bokfört värde byggnader	114 708 097	117 879 986
Bokfört värde mark	44 466 195	44 466 195
	159 174 292	162 346 181

Not 7 Markanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	596 159	289 909
Inköp		306 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	596 159	596 159
Ingående avskrivningar	-69 891	-38 654
Årets avskrivningar	-39 744	-31 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 635	-69 891
Utgående redovisat värde	486 524	526 268

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	28 649 984
Omklassificeringar		-28 649 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	362 945	362 854
Förutbetald bredbandskostnad	138 891	138 218
Förutbetald förvaltningskostnad	498 383	471 517
Förutbetald bevakningskostnad	27 866	40 779
Övriga förutbetalda kostnader	50 569	11 480
Upplupna hyresintäkter	273 244	81 781
	1 351 898	1 106 629

Not 10 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Transaktionskonto Swedbank	1 988 773	2 462 909
Sparkonto Swedbank	503 319	502 165
Sparkonto SBAB	1 020 451	216 090
	3 512 543	3 181 164

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank, 692-7	2,88	2029-09-25	8 151 660	8 222 544
Swedbank, 074-4	3,5	2027-05-25	20 575 000	20 675 000
Swedbank, 074-1	4,19	2028-06-21	9 775 000	9 875 000
Swedbank, 778-7	4,18	2026-11-25	17 917 150	18 117 150
Swedbank, 195-4	3,56	2026-12-22	4 912 500	4 962 500
SBAB, 3574	3,44	2028-05-11	19 605 826	19 921 198
SBAB, 3647	2,62	2026-04-16	27 975 000	28 425 000
SBAB, 50073	4,33	2027-09-15	17 562 576	17 805 368
			126 474 712	128 003 760

Amorteringar enligt avtal 1 529 048

Långfristig del: 74 841 014 kr

Kortfristig del: 51 633 698 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 118 829 472 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	132 259 000	132 259 000
	132 259 000	132 259 000

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas repfond/Inre fond	1 611 774	1 589 854
Redovisningskonto för moms	14 054	0
Personalskatt	8 400	6 960
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 693	5 253
Övriga kortfristiga skulder	-872	-7 942
Leverantörsskuld Hambo	0	350
Förskott från kunder	6 116	10 780
Skulder till och förskott från kunder Hogia	13 840	4 265
	1 661 005	1 609 520

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	1 572 071	989 651
Upplupen Ränta	310 902	253 938
Upplupen revisionskostnad	30 000	30 000
Upplupen elkostnad	175 390	171 529
Upplupen värmekostnad	382 140	381 855
Upplupen vattenkostnad	83 454	74 878
	2 553 957	1 901 852

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

Västerås, underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Roman Dostál

Mattias Ståhl

Roger Larsson

Weronica Linderöth

Joakim Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor

Adil Irsad
Föreningsvald revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Storspoven ÅR 2025

Unikt dokument-id:

eb3515af-da2b-433e-8580-ea47a44c545a

Dokumentets fingeravtryck:

23f7ce6f4ab4f2aa6ca65c495c4c930e270df11251d5acd437a58e86fd20717a361f5a96deaa08a1c2
67ffc65a1e13a98b91937680797f18a9fb7cbf5292e062

Undertecknare

 <p>Joakim Isberg E-post: joakim.isberg@hsb.se Enhet: Chrome 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.18.235.138</p>	<p>Verifierad med BankID: JOAKIM ISBERG (19790101****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-07 05:39:24 UTC</p>  
 <p>Roger Larsson E-post: roger.h.larsson@gmail.com Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 213.113.4.27</p>	<p>Verifierad med BankID: Roger Larsson (19490709****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-07 10:41:09 UTC</p>  
 <p>Weronica Linderoth E-post: weronica.linderoth@yahoo.se Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 213.113.5.217</p>	<p>Verifierad med BankID: WERONICA LINDEROTH (19700527****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-08 14:17:39 UTC</p>  
 <p>Mathias Ståhl Brf Storspoven E-post: almerfaen@gmail.com Enhet: Chrome 147.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 213.113.6.138</p>	<p>Verifierad med BankID: MATHIAS STÅHL (19810107****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-12 04:57:43 UTC</p>  



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Roman Dostal Ordförande brf Storspoven</p> <p>E-post: janromandostal@gmail.com Enhet: Safari 26.4 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 212.247.198.40</p>	<p>Verifierad med BankID: Jan-Roman Dostál (19840822****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-12 12:00:38 UTC</p>  
 <p>Adil irshad</p> <p>E-post: adilirshad90@gmail.com Enhet: Chrome 148.0.7778.100 on iPhone iOS 26.4.2 (smartphone) IP nummer: 213.113.7.144</p>	<p>Verifierad med BankID: ADIL IRSHAD (19911110****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-12 22:36:01 UTC</p>  
 <p>Åsa Axell Revisor BoRevision</p> <p>E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 148.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 90.129.85.50</p>	<p>Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-16 11:35:00 UTC</p>  
 <p>Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)</p> <p>E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.224.225.240</p>	<p>Verifierat med inloggning</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-05-05 16:59:01 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-05-16 11:35:00 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Storspoven i Västerås, org.nr. 778000-3203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storspoven 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 Brf Storspoven 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adil Irshat
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ADIL IRSHAD

Internrevisor

Serienummer: dc4fe9da68fd62[...]32bfb0632c705

IP: 193.203.xxx.xxx

2026-05-14 08:03:02 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-16 11:34:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.