



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kontorshuset i Västerås

 Sparande 109 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 553 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 216 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 602 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
109 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
1 553 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
3 %

DEFINITION

1 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
216 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
602 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 Kontorshuset i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Inge 9 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Inge 9	1959-01-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	Lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 169
3	Lokaler (hyresrätt)	596
47	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 302
4	Förråd	10
25	Garageplatser	319
12	P-platser	0
Totalt 96 objekt		5 396

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 2 st 2 rok, 10 st 3 rok, 13 st 4 rok, 3 st 5 rok.

* Föreningen har under året förvärvat en lokal (upplåten med bostadsrätt) lokalytan är uppgående till 126 kvm och har förvärvats med tillträde 2024-07-01.

Lokal id nr 07-2052-1-7003.

* 1 garageplats har omregistrerats till förråd.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Olle Schölin	Ordförande
Lars-Göran Nilsson	Vice ordförande
Lennart Brandt	Sekreterare
Bengt Eriksson	Ledamot
Cristina Ojeda Alvarez	Ledamot
Andreas Burenfjäll	Ledamot
Evin Omari	Ledamot
Elsebeth Dellenfors	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Brandt, Cristina Ojeda Alvarez, Bengt Eriksson och Andreas Burenfjäll.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Brandt, Lars-Göran Nilsson, Olle Schölin och Arne Johansson.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Olle Schölin (sammankallande) och Hassan Alnueni, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Arne Johansson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma utsågs Olle Schölin med Lennart Brandt som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23 på Hotell Västerås. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +9,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-06.

Underhåll under året:

Föreningen har haft både planerade och löpande underhåll under året. Installation har skett av en ny komplett fjärrvärmecentral (undercentral mm), och i samband med detta har även elementen rensats. Tre vattenskadorna i byggnaden åtgärdas för närvarande. Grinden har fått flera skador som repareras, och reparationskostnaderna delas med grannföreningarna. Asbest, som har funnits i några av elskåpen samt i ena lokalen, har avlägsnats. Nödbelysning har

installerats i samtliga trappuppgångar, i källaren och på vinden. Elsystemet har kontinuerligt besiktigats

Större åtgärder som genomförts de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2004	Stambyte
2004	Flytt av avfallsinsamling
2004	Ny ytbeläggning Terrassen
2005	Fasadrenovering
2007	Etablering av 7 bostadsrättslägenheter i lokaler där HSB tidigare hade kontor
2008	Fönsterbyte
2013	Installation av nytt porttelefonsystem inklusive inpasseringskontroll för garage, entréportar och entréer från Terrassen
2013	Installation av bokningspanel för tvättstugorna och Oasen
2018	Installation av grind mellan Domkyrkoesplanaden och innergården
2019-2022	Relining avloppsrör i källarplan
2019-2022	Renovering av Oasen
2024	Installation av en ny komplett fjärrvärmecentral (undercentral mm)
2024	Nödbelysning har installerats i samtliga trappuppgångar, i källaren och på vinden
2024	Föreningen har köpt HSBs lägenhet i källaren (tidigare samlingslokal och därefter arkiv)

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 379 800 kr. Under året har föreningen amorterat 384 749 kr.

Styrelsen bedömer att ekonomin är stark i föreningen men att det kommer krävas ändringar framåt för att kunna upprätthålla en stabil ekonomi.

Föreningen påverkas negativt av kraftiga höjningar av fjärrvärme- och vattenkostnader, där årliga ökningar förväntas ligga runt 10 %. Föreningen har dock säkrat elpriserna genom ett femårigt avtal, vilket innebär att man har undvikit de kraftiga prishöjningarna de senaste åren och har ett stabilt elpris till och med 2025.

För att hantera de stigande kostnaderna kommer föreningen noggrant att granska fastighetens förbrukning av el, vatten och värme, med målet att implementera effektiva besparingsåtgärder. Man har tidigare kunnat säkra en del av föreningens lån till en låg ränta på 0,76 % per år. Dessa avtal har nu löpt ut och man måste nu omförhandla lånen till högre räntesatser vilket kommer öka föreningens räntekostnader.

Under året har vi haft tre vattenskador i byggnaden som för närvarande åtgärdas. Dessa skador innebär utgifter för föreningen, eftersom inte alla kostnader täcks av vår fastighetsförsäkring. Vi följer vår underhållsplan och den ekonomiska situationen är stabil. Dock, för att möta de ökande kostnaderna framöver, har behov konstaterats av att höja månadsavgifterna under de närmaste åren. Sammantaget innebär detta att styrelsen har beslutat för en större höjning av avgifterna för 2025 på 9,5 %.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Föreningen har flera åtgärder planerade för de närmaste åren. Bland de kommande underhållsåtgärderna ingår att åtgärda skadorna i lokal 9907 efter översvämningen, byta ut lysrören i garaget till LED-belysning samt fortsätta arbetet med att höja elsäkerheten. Taket på fastigheten behöver också utrustas med säkerhetsinstallationer, och stuprören ska infodras för att förhindra framtida skador. En första planering för användningen av lokalen där HSB hade sitt arkiv kommer också att påbörjas. Vi planerar även för att polera trappuppgången i 26 A. Utöver dessa åtgärder kommer föreningen att följa underhållsplanen för

2025 för att säkerställa att alla nödvändiga förbättringar och reparationer genomförs i rätt tid.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 7 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Under året har medlemmarna fått regelbundna informationsblad samt meddelanden på anslagstavlor och i informationspärmen. Särskild information har dessutom delats ut angående åtgärder rörande installationer m.m i fastigheten. Alla medlemmar har även inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

Föreningen har en egen hemsida : <https://www.svenskbrf.se/forening/vasteras/vasteras-centrum/kontorshuset-i-vasteras>

Mailadress: vicevard.kontorshuset@gmail.com

Medlemsträffar under året:

Medlemsmöte hölls i anslutning till föreningsstämman den 23 maj.

En träff hölls under året med namnet Medlemsfika. Den hölls på fastighetens terrass den 15 september med 20 deltagare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	109	138	133	131	156
Skuldsättning, kr/kvm	1 553	1 624	1 689	1 786	1 849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 874	1 960	2 039	2 156	2 232
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	216	197	192	204	187
Årsavgifter, kr/kvm	602	579	562	551	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	72	74	70	73
Totala intäkter, kr/kvm	661	663	630	654	613
Nettoomsättning, tkr	3 524	3 521	3 336	3 467	3 742
Resultat efter finansiella poster, tkr	127	217	140	294	159
Soliditet, %	28	25	25	23	21

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 fjärrvärme, vatten, tv och bredband.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	672 380	0	0	672 380
Underhållsfond, kr	973 316	0	186 818	1 160 134
S:a bundet eget kapital, kr	1 645 696	0	186 818	1 832 514
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 576 636	217 636	-186 818	1 607 454
Årets resultat, kr	217 636	-217 636	126 961	126 961
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 794 272	0	-59 857	1 734 415
S:a eget kapital, kr	3 439 968	0	126 961	3 566 929

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 393 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 182 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	1 794 272
Årets resultat, kr	126 961
Reservation till underhållsfond, kr	-393 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 182
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 734 415

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 734 415

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 524 062	3 400 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 245	121 096
Summa Rörelseintäkter		3 568 307	3 521 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 553 090	-2 429 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 663	-222 485
Personalkostnader	Not 6	-180 385	-173 917
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-256 367	-296 953
Summa Rörelsekostnader		-3 186 504	-3 122 586
Rörelseresultat		381 803	399 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45 295	47 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-300 137	-229 352
Summa Finansiella poster		-254 842	-181 602
Resultat efter finansiella poster		126 961	217 636
Resultat före skatt		126 961	217 636
Årets resultat		126 961	217 636

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 198 691	10 455 058
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	901 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 100 441	10 455 058
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Brf lokal	Not 12	60 000	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		60 000	0
Summa Anläggningstillgångar		11 160 441	10 455 058

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-130	-552
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 402 638	2 174 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 440	110 354
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 558 948	2 283 811
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	250 000
Summa Omsättningstillgångar		1 558 948	2 533 811
Summa Tillgångar		12 719 388	12 988 868

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	672 380	672 380
Fond för yttre underhåll	1 160 134	973 316
Summa Bundet eget kapital	1 832 514	1 645 696

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 607 454	1 576 636
Årets resultat	126 961	217 636
Summa Fritt eget kapital	1 734 415	1 794 272

Summa Eget kapital	3 566 929	3 439 968
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	893 548	1 510 000
Summa Långfristiga skulder		893 548	1 510 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 486 252	7 254 549
Leverantörsskulder		241 116	138 493
Skatteskulder		3 299	23 464
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	33 099	40 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	495 147	581 562
Summa Kortfristiga skulder		8 258 912	8 038 901

Summa Skulder		9 152 460	9 548 901
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 719 388	12 988 868
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	381 803	399 238
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	256 367	296 953
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	256 367	296 953
Erhållen ränta	50 195	44 269
Erlagd ränta	-299 418	-222 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	388 947	518 407
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-44 068	48 496
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-12 411	127 080
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-56 479	175 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 468	693 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-901 750	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-60 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-961 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-384 749	-350 926
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-384 749	-350 926
Årets kassaflöde	-1 014 031	343 057
Likvida medel vid årets början	2 392 320	2 049 263
Likvida medel vid årets slut	1 378 289	2 392 320



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.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerat från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

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: 100 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 0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 807 428	1 737 924
	Årsavgifter lokaler	883 992	849 996
	Hyror lokaler	735 790	699 013
	Hyror garage och parkeringsplatser	170 049	166 169
	Hyror övrigt	2 940	0
	Övriga primära intäkter	10 065	5 865
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 610 264	3 458 967
	Avgiftsbortfall	-28 188	0
	Hyresbortfall	-58 014	-58 239
	<i>Summa</i>	-86 202	-58 239
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 524 062	3 400 728
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	44 245	121 096
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	44 245	121 096
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-150 641	-157 133
	Snö och halk-bekämpning	-13 655	-35 291
	Reparationer	-225 598	-258 546
	Planerat underhåll	-206 182	-230 016
	Försäkringsskador	-150 940	-22 780
	Ei	-163 300	-163 815
	Uppvärmning	-832 404	-747 312
	Vatten	-170 494	-152 704
	Sophämtning	-63 613	-71 576
	Fastighetsförsäkring	-79 591	-66 326
	Kabel-TV och bredband	-125 931	-126 478
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-233 527	-234 583
	Förvaltningsavtalskostnader	-135 407	-136 680
	Övriga driftkostnader	-1 808	-25 990
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 553 090	-2 429 231

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-78 612	-128 785
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 856	-14 614
	Administrationskostnader	-56 962	-36 471
	Extern revision	-18 898	-12 978
	Medlemsavgifter	-19 750	-19 750
	Föreningsverksamhet	-2 978	0
	Övriga förvaltningskostnader	-15 606	-9 888
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-196 663	-222 485
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 461	-78 338
	Revisionsarvode	0	3 000
	Övriga arvoden	-71 000	-71 600
	Sociala avgifter	-24 924	-24 319
	Övriga personalkostnader	0	-2 660
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-180 385	-173 917
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-256 367	-296 953
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-256 367	-296 953
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	43 561	25 897
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 200	20 853
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	534	1 000
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 295	47 750
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-300 137	-229 208
	Övriga räntekostnader	0	-144
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-300 137	-229 352

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 312 441	20 312 441
	Ingående anskaffningsvärde mark	710 800	710 800
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	21 023 241	21 023 241
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 568 183	-10 271 230
	Årets avskrivningar	-256 367	-296 953
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 824 550	-10 568 183
	Utgående redovisat värde	10 198 691	10 455 058
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 390 000	4 390 000
	Summa	73 590 000	73 590 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 421 000	13 421 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	13 421 000	13 421 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	901 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	901 750	0
	Avser UC-byte.		
Not 12	Brf lokal	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Brf lokal</i>		
	Ingående värde	0	0
	Årets anskaffning	60 000	0
	Summa Brf lokal	60 000	0

Föreningen har under året förvärvat en lokal (upplåten med bostadsrätt) lokalytan är uppgående till 126 kvm och har förvärvats med tillträde 2024-07-01. Lokal id nr 07-2052-1-7003.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 378 289	2 142 320
Övriga fordringar	24 349	31 689
Summa Övriga fordringar	1 402 638	2 174 009

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,36%	2025-09-01	944 101	69 996
Stadshypotek AB	3,05%	2025-06-30	925 015	40 000
Stadshypotek AB	3,05%	2025-06-30	910 072	40 000
Stadshypotek AB	3,05%	2025-06-30	2 003 064	80 000
Stadshypotek AB	3,92%	2026-03-01	973 548	80 000
Stadshypotek AB	3,54%	2025-01-27	1 114 000	40 000
Stadshypotek AB	3,65%	2025-03-03	1 510 000	40 000
			8 379 800	389 996

Långfristig del	893 548
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 406 252
Kortfristig del	7 486 252
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	389 996
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 559 984
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	22 483	24 940
Källskatt	2 413	6 180
Övriga kortfristiga skulder	8 203	9 713
Summa Övriga skulder	33 099	40 833

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	329 846	294 058
Upplupna räntekostnader	17 431	16 712
Övriga upplupna kostnader	147 870	270 792
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495 147	581 562

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser att rapportera.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kontorshuset i Västerås, org.nr. 778000-3179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kontorshuset i Västerås för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kontorshuset i Västerås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Kontorshuset i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE SCHÖLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 08:30:35



LARS-GÖRAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 12:16:31



BENGT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:47:27



LENNART BRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:49:40



EVIN OMARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:37:51



ELSEBETH DELLENFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 05:16:05



CRISTINA OJEDA ALVAREZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 13:24:13



ANDREAS BURENFJÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 20:27:08



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:10:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Kontorshuset i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:10:29



HSB – där möjligheterna bor

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.