



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 137 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 0 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 4 048 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 6 %</p>	 <p>Energikostnad 243 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 832 kr/kvm</p>	

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Oxenstierna i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
137 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

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 048 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

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  
243 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  
832 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 Oxenstierna i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3450 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun. På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 24 trapphus på adresserna Axel Oxenstiernas gata 2-24 och 26-48. Det finns även en föreningslokal/servicehus med adress Axel Oxenstiernas gata 6 A.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxenstierna 2	1964-01-01	1970-1971
Oxenstierna 3	1964-01-01	1970-1971

### 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 778
84	garageplatser	1 534
60	p-platser	0
38	p-platser motorvärmare	0
18	p-platser laddstolpar	0
11	gästparkeringar, 2 handikappsplatser	0
1	Övriga lokaler (bla samlingslokal)	100
<b>Totalt 379 objekt</b>		<b>13 412</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 119 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Willy Lundkvist	Ordförande		2025-01-16
Monir Ahmad	Vice ordförande / Ordförande		
Pär Öhrberg	Ledamot / Sekreterare	2023-02-02	
Rusmir Rebronja	Ledamot	2023-02-02	
Zineta Kadic	Ledamot	2024-05-31	
Selajdin Daka	Ledamot	2019-01-21	
Arton Merovci	Ledamot	2018-05-28	
Marcus Ekendahl	Ledamot / HSB	2023-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Selajdin Daka, Zineta Kadic och Arton Merovci. Ordförande Willy Lundkvist gick bort i januari 2025 och Monir Ahmad, vice ordförande, ersatte som ordförande fram till ordinarie stämma.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Zineta Kadic, Arton Merovci och Monir Ahmad.

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

Valberedning har varit Zineta Kadic, valda vid föreningsstämman.

Till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma valdes Monir Ahmad.

Föreningen har förvaltartjänst från HSB Förvaltning i Mälardalarna, under året har Marcus Ekendahl innehaft tjänsten.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27 i föreningslokalen. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut två av två att anta nya stadgar, dessa registerades hos Bolagsverket 24-09-19.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Årsavgiften avser varmhyra. Enhetsmätning el debiteras separat. Föreningen har tecknat nytt 5 årigt avtal med Telenor om kollektiv bredbandsanslutning (hastighet 1000/1000 Mbit/s) vilket kommer debiteras på avin.

Föreningens lån uppgår på bokslutsdatum till 54 287 320 kr, under året har föreningen amorterat 605 388 kr. Under 2025 ska 2 lån villkorsändras.

Budgeten för 2025 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar aktivt för att optimera föreningens ekonomi.

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. Överföring till yttre fond sker enligt fonderingsbehovet på 30 år, 2024 års fonderingsbehov uppgår till 930 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-23.

Under året har, förutom löpande reparationer, bättringsmålning i trapphustak, byte 6 garageportar samt framdragning av varmvatten till samtliga tvättmaskiner skett.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Stamreovering
2006	Tilläggsisolering tak
2008	IMD el
2012	Fönsterbyte
2013	Byte ventilationsfläktar
2016-2017	Porttelefon, tvättbokning
2018	Säkerhetsdörrar inkl lås
2021	Panelbyte samt målning garage
2021	Upprustning balkonger nya balkongräcken
2021	Byte termostater ca 900 st
2021	Spolning avloppsledningar
2022	Laddstolpar 18 st
2023	Treårigt avtal med Nomor för 18 st. Goodnature kolsyrefällor för gnagare.
2023	Monterat staket mellan Lisjön och Oxenstiernan, för att få stopp på trafik genom lekplatsen.

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

Under 2025 kommer taken att läggas om. Utrustningen för el mätningen kommer att bytas. Den är ålderstigen. Vi kommer att byta ut 24 st. entre' mattor.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 15 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 204, varav HSB Mälardalarna utgör en.

Styrelsemedlemmarna har bland annat deltagit i styrelsemässa, Fastighet24 samt ägarträff, ordförandeträff och verksamhetsträff anordnat av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har under året fått 5 st infoblad.

Föreningens mailadress: exp.oxenstiernan@gmail.com

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna), där man bland annat har information om sin egna lägenhet, avier, gemensamma dokument samt medlemserbjudanden.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023*	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	202	132	160	155
Skuldsättning, kr/kvm	4 048	4 093	4 138	4 183	3 928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 609	4 661	4 712	4 764	4 473
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	243	215	202	193	183
Årsavgifter, kr/kvm	832	793	689	676	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	85	90	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	771	761	670	662	650
Nettoomsättning, tkr	10 333	9 927	8 980	8 878	8 723
Resultat efter finansiella poster, tkr	686	1 605	398	-803	940
Soliditet, %	12	11	9	8	10

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.

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	230 500	0	0	230 500
Underhållsfond, kr	500 643	0	498 564	999 207
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>731 143</b>	<b>0</b>	<b>498 564</b>	<b>1 229 707</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 789 331	1 605 423	-498 564	5 896 191
Årets resultat, kr	1 605 423	-1 605 423	686 004	686 004
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 394 754</b>	<b>0</b>	<b>187 440</b>	<b>6 582 195</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 125 897</b>	<b>0</b>	<b>686 004</b>	<b>7 811 902</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 930 000 kr samt ianspråktagande skett med 431 436 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	6 394 755
Årets resultat, kr	686 004
Reservation till underhållsfond, kr	-930 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	431 436
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 582 195</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 582 195</b>
------------------------------------	------------------

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	10 333 433	9 860 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	865 577	342 693
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>11 199 010</strong>	<strong>10 202 910</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-8 581 388	-6 862 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 895	-278 673
Personalkostnader	Not 6	-157 098	-138 185
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-717 020	-717 020
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-9 711 401</strong>	<strong>-7 996 373</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>1 487 609</strong>	<strong>2 206 537</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	143 200	100 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-944 805	-701 775
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-801 605</strong>	<strong>-601 114</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>686 004</strong>	<strong>1 605 423</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>686 004</strong>	<strong>1 605 423</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>686 004</strong>	<strong>1 605 423</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	56 787 465	57 446 694
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	345 698	403 490
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>57 133 163</b>	<b>57 850 183</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>57 133 163</b>	<b>57 850 183</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 061	36 590
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 981 001	5 405 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		784 908	609 739
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>6 786 969</b>	<b>6 051 653</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		71 354	59 527
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>71 354</b>	<b>59 527</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**6 858 324**      **6 111 180**

### Summa Tillgångar

**63 991 487**      **63 961 363**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	230 500	230 500
Fond för yttre underhåll	999 207	500 643
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 229 707</b>	<b>731 143</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 896 191	4 789 331
Årets resultat	686 004	1 605 423
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 582 195</b>	<b>6 394 755</b>

### Summa Eget kapital

7 811 902

7 125 898

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	36 359 279	36 386 155
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>36 359 279</b>	<b>36 386 155</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 928 041	18 506 553
Leverantörsskulder		408 233	395 012
Skatteskulder		25 258	18 411
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	172 748	174 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 286 026	1 355 117
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>19 820 306</b>	<b>20 449 310</b>

### Summa Skulder

56 179 585

56 835 465

### Summa Eget kapital och skulder

63 991 487

63 961 363

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 487 609 2 206 537

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 717 020 717 020

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**717 020 717 020**

Erhållen ränta 143 200 100 661

Erlagd ränta -937 226 -701 524

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**1 410 603 2 322 694**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 14 704 -345 232

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -58 072 219 024

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**-43 368 -126 208**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 367 235 2 196 486**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -605 388 -605 928

## **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-605 388 -605 928**

## **Årets kassaflöde**

**761 848 1 590 558**

## **Likvida medel vid årets början**

**5 168 883 3 578 324**

## **Likvida medel vid årets slut**

**5 930 730 5 168 883**

**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 justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	2 571 483 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	9 123 679	8 688 976
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	675 382	646 652
	Hyror lokaler	43 780	45 150
	Hyror garage och parkeringsplatser	438 810	435 460
	Hyror förbrukningsbaserad	11 287	0
	Övriga primära intäkter	41 433	51 607
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>10 334 371</b>	<b>9 867 845</b>
	Hysesbortfall	-938	-7 628
	<i>Summa</i>	<b>-938</b>	<b>-7 628</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>10 333 433</b>	<b>9 860 217</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	852 489	13 020
	Övriga sekundära intäkter	13 088	329 673
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>865 577</b>	<b>342 693</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 385 637	-1 328 384
	Snö och halk-bekämpning	-103 975	-10 449
	Reparationer	-462 522	-205 858
	Planerat underhåll	-431 436	-384 358
	Försäkringskostnader	-1 076 662	-237 088
	EI	-975 227	-889 951
	Uppvärmning	-1 726 859	-1 500 269
	Vatten	-556 145	-498 993
	Sophämtning	-363 562	-383 155
	Fastighetsförsäkring	-340 959	-298 326
	Kabel-TV och bredband	-152 136	-147 619
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-321 400	-314 553
	Förvaltningsavtalskostnader	-653 440	-638 021
	Övriga driftkostnader	-31 429	-25 470
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-8 581 388</b>	<b>-6 862 495</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-32 137
	Administrationskostnader	-143 232	-76 044
	Extern revision	-22 125	-17 375
	Konsultkostnader	-3 188	0
	Medlemsavgifter	-49 750	-49 750
	Föreningsverksamhet	-7 500	-4 487
	Övriga förvaltningskostnader	-30 100	-98 880
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-255 895</b>	<b>-278 673</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-119 375	-96 287
	Revisionsarvode	-2 075	-8 755
	Övriga arvoden	-5 450	-4 800
	Sociala avgifter	-30 198	-22 268
	Övriga personalkostnader	0	-6 075
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-157 098</b>	<b>-138 185</b>
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	-648 987	-648 987
	Avskrivning på markanläggning	-10 242	-10 242
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-57 791	-57 791
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-717 020</b>	<b>-717 020</b>
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	137 996	96 215
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 204	4 446
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>143 200</b>	<b>100 661</b>
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	-944 445	-701 415
	Övriga räntekostnader	-360	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-944 805</b>	<b>-701 775</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 824 506	40 824 506
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 322 025	32 322 025
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	153 625	153 625
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 300 156</b>	<b>73 300 156</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 853 462	-15 194 233
	Årets avskrivningar	-659 229	-659 229
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 512 691</b>	<b>-15 853 462</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 787 465</b>	<b>57 446 694</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 536 000	1 536 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 383 000	3 383 000
	<b>Summa</b>	<b>99 319 000</b>	<b>99 319 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 407 600	57 407 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>57 407 600</b>	<b>57 407 600</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	833 625	833 625
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>833 625</b>	<b>833 625</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-430 135	-372 344
	Årets avskrivningar	-57 791	-57 791
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-487 927</b>	<b>-430 135</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>345 698</b>	<b>403 490</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 859 376	5 109 356
	Övriga fordringar	121 625	295 968
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>5 981 001</b>	<b>5 405 324</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,25%	2028-12-30	6 117 050	0
Stadshypotek AB	2,7%	2027-10-30	2 760 000	60 000
Stadshypotek AB	4,26%	2028-06-30	1 740 000	40 000
Stadshypotek AB	2,74%	2027-04-30	2 191 484	60 000
Stadshypotek AB	1,46%	2026-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	1,26%	2026-06-01	2 253 108	30 000
Stadshypotek AB	1,26%	2026-06-01	1 536 892	30 000
Stadshypotek AB	0,99%	2025-03-01	2 406 996	62 928
Danske Bank	2,9%	2029-10-01	15 141 165	160 420
Danske Bank	0,69%	2025-09-30	15 140 625	161 500
			<b>54 287 320</b>	<b>604 848</b>

Långfristig del	36 359 279
Nästa års amortering av långfristig skuld	380 420
Lån som ska konverteras inom ett år	17 547 621
Kortfristig del	17 928 041
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	604 848
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 419 392
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,02%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt, arbgivavg	72 329	33 468
Inre fond	101 258	101 258
Övriga kortfristiga skulder	-839	39 492
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>172 748</b>	<b>174 218</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	870 299	844 741
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	31 900	24 321
Övriga upplupna kostnader	383 827	486 055
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 286 026</b>	<b>1 355 117</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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 Oxenstierna i Västerås, org.nr. 778000-3450

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxenstierna i Västerås för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Oxenstierna i Västerås för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christian Fakhouri  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**MONIR AHMAD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:00:57



**SELAJDIN DAKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 08:11:03



**MARCUS EKENDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 13:04:15



**ARTON MEROVCI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 12:34:42



**RUSMIR REBRONJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:27:59



**PÅR ÖHRBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:29:45



**ZINETA KADIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 13:38:14



**CHRISTIAN FAKHOURI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:25:33



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:47:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**CHRISTIAN FAKHOURI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 09:27:32



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:47:22



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.