



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 214 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 0 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 4 078 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 5 %</p>	 <p>Energikostnad 251 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 944 kr/kvm</p>	

# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Källhagen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
214 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

Inte tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 078 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  
5 %

## 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  
251 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  
944 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 Källhagen i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3260 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 9 trapphus på adresserna Långmårtensgatan 5 och 8 samt Humlegatan 10.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallmon 1	1951-01-01	1951
Vallmon 15	1951-01-01	1950

### 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. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	206
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 896
12	garageplatser	181
46	p-platser	0
<b>Totalt 123 objekt</b>		<b>4 283</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Glemner	Ordförande
Bertil Ohlsson	Ledamot
Sven Dahlström	Ledamot
Kerstin Lidkvist	Ledamot
Mats Andersson	Suppleant
Fredrik Lindblom	Suppleant
Elsebeth Dellenfors	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bertil Ohlsson, Sven Dahlström och Mats Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bertil Ohlsson, Jan Glemner, Kerstin Lidkvist och Sven Dahlström.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Linnéa Tielinen med Tida Minteh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bertil Ohlsson (sammanställande) och Elsebeth Dellenfors, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Jan Glemner med Bertil Ohlsson som suppleant.

Förvaltare har varit: Lennart Granström från HSB Mälardalarna.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27 i samlingslokalen. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att en liknande höjning behövs nästa år då flera lån skall omsättas i höst.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1984	Fasad
1989	Stam
2013-2015	Hissbyte
2016	Låssystem
2017	Styr & regler
2017	Enhetsmätning el
2022	Passagesystem
2023	Porttelefoner
2023	Renovering tvättstuga
2024	Laddboxar

Under året byttes en port på Långmårtensgatan 8 C och det installerades brandvarnare samt brandsläckare på vindarna.

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

Föreningen planerar en investering i byte av takpannor, stuprör med mera under 2029.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Föreningen har en egen hemsida: [www.hsb.se/malardalarna/brf/kallhagen](http://www.hsb.se/malardalarna/brf/kallhagen)

Föreningens e-postadress är: [styrelsen@brf-kallhagen.se](mailto:styrelsen@brf-kallhagen.se)

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	214	230	233	264	227
Skuldsättning, kr/kvm	4 078	4 153	4 227	4 301	4 369
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 483	4 565	4 647	4 729	4 803
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	251	223	200	195	177
Årsavgifter, kr/kvm	944	915	847	839	838
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	962	955	860	851	846
Nettoomsättning, tkr	4 078	3 958	3 684	3 646	3 622
Resultat efter finansiella poster, tkr	-123	240	87	479	183
Soliditet, %	15	15	15	14	12

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 individuell mätning av el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader. Underskottet påverkar även kassaflödet och styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	87 520	0	0	87 520
Underhållsfond, kr	390 952	0	-188 290	202 662
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>478 472</b>	<b>0</b>	<b>-188 290</b>	<b>290 182</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 752 260	239 821	188 290	3 180 371
Årets resultat, kr	239 821	-239 821	-123 057	-123 057
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 992 081</b>	<b>0</b>	<b>65 233</b>	<b>3 057 314</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 470 553</b>	<b>0</b>	<b>-123 057</b>	<b>3 347 496</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 284 000 kr samt ianspråktagande skett med 472 290 kr.

### RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 992 081
Årets resultat, kr	-123 057
Reservation till underhållsfond, kr	-284 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	472 290
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 057 314</b>

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

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 057 314</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

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 078 003	3 951 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 058	139 192
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 120 060</b>	<b>4 090 196</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 157 820	-2 867 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 388	-66 309
Personalkostnader	Not 6	-59 547	-65 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-567 720	-544 037
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 916 475</b>	<b>-3 543 856</b>

## Rörelseresultat

**203 585**      **546 340**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 037	65 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-368 679	-372 502
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-326 642</b>	<b>-306 519</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-123 057**      **239 821**

## Resultat före skatt

**-123 057**      **239 821**

## Årets resultat

**-123 057**      **239 821**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	18 708 452	19 158 191
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	24 982	49 963
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>18 733 434</b>	<b>19 208 154</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>18 733 434</b>	<b>19 208 154</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-1	-333
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	730 025	1 035 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		202 822	183 222
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>932 846</b>	<b>1 218 064</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 031 525	2 000 767
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 031 525</b>	<b>2 000 767</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 964 371</b>	<b>3 218 831</b>

### Summa Tillgångar

**21 697 805**      **22 426 985**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	87 520	87 520
Fond för yttre underhåll	202 662	390 952
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>290 182</b>	<b>478 472</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 180 371	2 752 260
Årets resultat	-123 057	239 821
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>3 057 314</b>	<b>2 992 081</b>

### Summa Eget kapital

3 347 496

3 470 553

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 205 051	14 680 777
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>10 205 051</b>	<b>14 680 777</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 262 226	3 105 120
Leverantörsskulder		206 174	251 715
Skatteskulder		11 246	15 781
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	17 682	52 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	647 930	850 653
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 145 258</b>	<b>4 275 655</b>

### Summa Skulder

18 350 309

18 956 432

### Summa Eget kapital och skulder

21 697 805

22 426 985

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 203 585 546 340

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

Avskrivningar 567 720 544 037

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **567 720 544 037**

Erhållen ränta 42 037 65 983

Erlagd ränta -365 944 -360 136

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

**447 398 796 224**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -9 304 -86 095

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -290 238 390 765

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-299 542 304 670**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**147 856 1 100 894**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -93 000 -805 284

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -93 000 -805 284**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -318 620 -318 620

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -318 620 -318 620**

## Årets kassaflöde

**-263 764 -23 010**

Likvida medel vid årets början **2 949 034 2 972 044**

Likvida medel vid årets slut **2 685 270 2 949 034**

**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 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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	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.

**Beskattnings**

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	13 428 979 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	3 477 168	3 359 640
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	202 539	203 358
	Hyror lokaler	171 467	157 776
	Hyror garage och parkeringsplatser	165 833	165 744
	Hissavgift	48 600	48 600
	Hyror övrigt	2 570	0
	Övriga primära intäkter	15 805	21 926
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 083 982</b>	<b>3 957 044</b>
	Avgiftsbortfall	-53	0
	Hysesbortfall	-5 926	-6 040
	<i>Summa</i>	<b>-5 979</b>	<b>-6 040</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 078 003</b>	<b>3 951 004</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	33 661	30 911
	Övriga sekundära intäkter	8 397	108 281
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>42 058</b>	<b>139 192</b>
		<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-622 123	-618 835
	Snö och halk-bekämpning	-34 104	-3 340
	Reparationer	-173 417	-143 029
	Planerat underhåll	-472 290	-202 467
	Försäkringsskador	-92 534	-283 981
	EI	-382 397	-351 941
	Uppvärmning	-526 335	-475 241
	Vatten	-164 374	-127 587
	Sophämtning	-116 927	-116 652
	Fastighetsförsäkring	-80 465	-67 054
	Kabel-TV och bredband	-98 928	-98 870
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 132	-106 868
	Förvaltningsavtalskostnader	-274 733	-265 733
	Övriga driftkostnader	-11 061	-6 117
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 157 820</b>	<b>-2 867 715</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	-5 289
	Administrationskostnader	-56 451	-23 386
	Extern revision	-14 325	-11 225
	Medlemsavgifter	-23 000	-23 000
	Föreningsverksamhet	-2 240	-1 059
	Övriga förvaltningskostnader	-35 372	-2 350
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-131 388</b>	<b>-66 309</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 000	-49 250
	Revisionsarvode	-2 550	-5 100
	Övriga arvoden	-2 340	-3 135
	Sociala avgifter	-6 657	-6 583
	Övriga personalkostnader	0	-1 726
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-59 547</b>	<b>-65 794</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	-493 065	-474 045
	Avskrivning på markanläggning	-49 673	-45 011
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-24 982	-24 982
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-567 720</b>	<b>-544 037</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	10 227	63 878
	Ränteintäkter SBAB	30 758	767
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 052	1 338
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>42 037</b>	<b>65 983</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	-367 779	-371 542
	Övriga räntekostnader	-900	-960
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-368 679</b>	<b>-372 502</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 132 648	28 560 583
	Ingående anskaffningsvärde mark	134 387	134 387
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	777 950	544 731
	Årets investeringar byggnad	0	572 065
	Årets investeringar markanläggningar	93 000	233 219
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 137 985</b>	<b>30 044 985</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 886 794	-10 367 738
	Årets avskrivningar	-542 739	-519 056
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 429 533</b>	<b>-10 886 794</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 708 452</b>	<b>19 158 191</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 200 000	28 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	807 000	807 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 612 000	7 612 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	232 000	232 000
	<b>Summa</b>	<b>36 851 000</b>	<b>36 851 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 426 000	26 426 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>26 426 000</b>	<b>26 426 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	249 812	249 812
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>249 812</b>	<b>249 812</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-199 849	-174 867
	Årets avskrivningar	-24 982	-24 982
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-224 830</b>	<b>-199 849</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 982</b>	<b>49 963</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	653 745	948 267
	Övriga fordringar	76 280	86 908
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>730 025</b>	<b>1 035 175</b>

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto, SBAB

2 031 525

2 000 767

*Summa Kassa och bank***2 031 525****2 000 767**

Not 14	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

1,13%

2026-04-30

3 596 211

40 000

Swedbank

1,11%

2026-04-24

430 000

20 000

Swedbank

2,95%

2025-11-25

2 786 500

50 000

Swedbank

3,74%

2028-01-25

3 201 648

84 256

Swedbank

3,86%

2027-06-09

3 205 812

84 364

Swedbank

1,04%

2025-12-22

4 247 106

40 000

**17 467 277****318 620**

Långfristig del

10 205 051

Nästa års amortering av långfristig skuld

228 620

Lån som ska konverteras inom ett år

7 033 606

Kortfristig del

7 262 226

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

318 620

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 274 480

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,38%

Finns swap-avtal

Nej

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

*Övriga skulder*

Momsskuld

3 874

3 210

Källskatt

0

16 304

Inre fond

13 353

27 863

Övriga kortfristiga skulder

455

5 009

*Summa Övriga skulder***17 682****52 386**

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

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

344 513

333 579

Upplupna räntekostnader

70 367

67 632

Övriga upplupna kostnader

233 050

449 442

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***647 930****850 653**

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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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 Källhagen i Västerås, org.nr. 778000-3260

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källhagen 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 Källhagen 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linnéa Tielinen  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**JAN GLEMNER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 22:21:53



**KERSTIN LIDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 12:38:45



**ELSEBETH DELLENFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 10:18:10



**BERTIL OHLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 10:56:01



**SVEN DAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 12:05:47



**LINNÉA TIELINEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 07:58:27



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:49:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**LINNÉA TIELINEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:32:47



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:49:48



# 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.