



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 155 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 256 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 222 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 746 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Krutkällaren i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
155 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
3 256 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
222 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
746 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 Krutkällaren i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Lovisebergsvägen 10 A-C, Katrinelundsvägen 20 samt Krutkällarvägen 1.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loviseberg 1	1956-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
168	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 183
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	682
24	garageplatser	411
90	p-platser, varav 8 är elbilsplatser	0
Totalt 284 objekt		11 276

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 89 st 2 rok, 38 st 3 rok, 13 st 4 rok.
Inom föreningen finns en övernattningslägenhet som går att hyra.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Damberg	Ordförande
Helena Rosenmill	Ledamot
Olof Roos	Ledamot
Christina Lewin	Ledamot
Daniel Billman	Ledamot
Nellie Wentz	Ledamot
Joakim Isberg	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Damberg, Helena Rosenmill, Christina Lewin, Daniel Billman och Nellie Wentz.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Damberg, Helena Rosenmill och Olof Roos.

Revisorer har varit: Carola Hagafors med Christopher Carreira Chau som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Åberg Holmgren (sammankallande) och Christina Johansson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Kerstin Damberg.

Förvaltare har varit: Johan Hultgren från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03 i Valsaren på Kopparlunden. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-05-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Ombyggnad parkering/uteplats
2016	Hissar
2020	Byte belysning, armaturer
2020	Passersystem
2020-2022	Takbyte
2023	Renovering tvättstuga
2023	Installation av 8 laddplatser
2025	Installerat IMD

Under året har arbetet med stambyte av värmesystemet fortsatt, individuell mätning och debitering (IMD) av el har installerats, belysning byttes i garage, byte av linor i hissar, två nya tvättmaskiner installerades och plantering utfördes.

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

Föreningen planerar att byta fönster och balkonger.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Under året har styrelsen deltagit på HSB Mälardalarnas stämma, glöggmingel, digital utbildning i hantering av arvoden, utlägg och ersättningar, Fastighetsmässan samt Ordförande och sekreterarträff.

Medlemmarna har under året erhållit fyra nummer av Krutkällaren informerar.

Föreningens e-postadress: krutkallaren@outlook.com

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

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	155	117	140	87	44
Skuldsättning, kr/kvm	3 256	3 314	2 285	2 355	2 397
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 379	3 439	2 530	2 608	2 654
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	222	197	176	171	171
Årsavgifter, kr/kvm	746	643	653	616	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	769	670	636	594	567
Nettoomsättning, tkr	8 660	7 532	7 173	6 693	6 394
Resultat efter finansiella poster, tkr	407	162	123	-427	-756
Soliditet, %	10	8	11	11	11

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	321 030	0	0	321 030
Underhållsfond, kr	2 811 988	0	32 507	2 844 495
S:a bundet eget kapital, kr	3 133 018	0	32 507	3 165 525
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	364 450	162 254	-32 507	494 197
Årets resultat, kr	162 254	-162 254	406 585	406 585
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	526 704	0	374 078	900 782
S:a eget kapital, kr	3 659 722	0	406 585	4 066 307

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 503 000 kr samt ianspråktagande skett med 470 493 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	526 704
Årets resultat, kr	406 585
Reservation till underhållsfond, kr	-503 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	470 493
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	900 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	900 782
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 660 207	7 531 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 400	24 333
Summa Rörelseintäkter		8 670 607	7 556 328
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 139 568	-5 783 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 339	-182 185
Personalkostnader	Not 6	-198 876	-186 696
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-870 392	-843 217
Summa Rörelsekostnader		-7 458 176	-6 995 367
Rörelseresultat		1 212 432	560 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 158	89 906
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-838 005	-488 613
Summa Finansiella poster		-805 847	-398 707
Resultat efter finansiella poster		406 585	162 254
Resultat före skatt		406 585	162 254
Årets resultat		406 585	162 254

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 310 058	23 549 811
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	146 011	164 651
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	11 719 167	7 031 281
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 175 235	30 745 742
Summa Anläggningstillgångar		35 175 235	30 745 742

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 425	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 098 432	12 247 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		357 428	215 496
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 464 285	12 462 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	11 575	2 805
<i>Summa Kassa och bank</i>		11 575	2 805
Summa Omsättningstillgångar		7 475 860	12 465 424
Summa Tillgångar		42 651 095	43 211 166

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	321 030	321 030
Fond för yttre underhåll	2 844 495	2 811 988
Summa Bundet eget kapital	3 165 525	3 133 018
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	494 197	364 450
Årets resultat	406 585	162 254
Summa Fritt eget kapital	900 782	526 704
Summa Eget kapital	4 066 306	3 659 722

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1518 388 800	29 203 800
Summa Långfristiga skulder	18 388 800	29 203 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 321 232	8 159 984
Leverantörsskulder	322 593	801 934
Skatteskulder	17 849	24 713
Övriga kortfristiga skulder	Not 16275 107	246 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 259 208	1 114 137
Summa Kortfristiga skulder	20 195 989	10 347 645
Summa Skulder	38 584 789	39 551 445
Summa Eget kapital och skulder	42 651 095	43 211 166

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 212 432	560 961
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	870 392	843 217
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	870 392	843 217
Erhållen ränta	32 158	89 906
Erlagd ränta	-835 113	-421 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 279 869	1 072 895
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-246 577	-105 994
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-315 796	314 497
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-562 372	208 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	717 497	1 281 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 299 886	-4 894 716
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 299 886	-4 894 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-653 752	11 601 248
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-653 752	11 601 248
Årets kassaflöde	-5 236 141	7 987 931
Likvida medel vid årets början	12 129 608	4 141 677
Likvida medel vid årets slut	6 893 467	12 129 608



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår individuell mätning av el, värme, vatten och kabel-TV.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 110 096	6 348 408
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	268 681	0
	Årsavgifter lokaler	715 128	638 504
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	8 544	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	457 250	452 400
	Hyror förbrukningsbaserad	6 519	681
	Övriga primära intäkter	97 789	92 309
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 664 007	7 532 302
	Hysesbortfall	-3 800	-307
	<i>Summa</i>	-3 800	-307
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 660 207	7 531 995
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	17 633
	Övriga sekundära intäkter	10 400	6 700
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 400	24 333
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 766 818	-1 738 061
	Snö och halk-bekämpning	-12 735	-47 550
	Reparationer	-235 680	-312 422
	Planerat underhåll	-470 493	-309 133
	Försäkringsskador	0	-47 256
	El	-502 321	-281 966
	Uppvärmning	-1 688 284	-1 638 805
	Vatten	-314 221	-304 033
	Sophämtning	-454 014	-427 962
	Fastighetsförsäkring	-145 712	-144 684
	Kabel-TV och bredband	-148 324	-147 593
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-337 322	-323 730
	Övriga driftkostnader	-63 644	-60 074
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 139 568	-5 783 270

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-34 552	0
	Administrationskostnader	-108 189	-78 753
	Extern revision	-26 375	-21 250
	Konsultkostnader	0	-12 250
	Medlemsavgifter	-50 000	-50 000
	Föreningsverksamhet	-2 421	-6 327
	Övriga förvaltningskostnader	-27 803	-13 604
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-249 339	-182 185
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-150 300	-142 197
	Revisionsarvode	-8 224	-7 781
	Övriga arvoden	-1 350	-1 278
	Sociala avgifter	-39 002	-35 440
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-198 876	-186 696
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-838 508	-814 708
	Avskrivning på markanläggning	-13 245	-9 870
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 640	-18 640
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-870 392	-843 217
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	31 512	89 583
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	646	323
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	32 158	89 906

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-836 750	-488 083
	Övriga räntekostnader	-1 255	-530
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-838 005	-488 613
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 793 269	37 793 269
	Ingående anskaffningsvärde mark	792 875	792 875
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	183 887	102 887
	Årets investeringar	612 000	81 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 382 031	38 770 031
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 220 220	-14 395 643
	Årets avskrivningar	-851 753	-824 578
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 071 973	-15 220 220
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 310 058	23 549 811
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 807 000	2 886 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 962 000	2 103 000
	<i>Summa</i>	168 769 000	142 989 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 816 400	37 816 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 816 400	37 816 400

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	186 397	186 397
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	186 397	186 397
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 746	-3 107
	Årets avskrivningar	-18 640	-18 640
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 386	-21 746
	<i>Utgående redovisat värde</i>	146 011	164 651
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 031 281	2 217 566
	Årets investeringar	4 687 886	4 813 716
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	11 719 167	7 031 281
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 881 892	12 126 803
	Övriga fordringar	216 540	120 320
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 098 432	12 247 123
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	11 575	2 805
	<i>Summa Kassa och bank</i>	11 575	2 805

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,94%	2026-12-30	4 600 000	100 000
Stadshypotek AB	2,80%	2026-12-30	5 730 000	60 000
Stadshypotek AB	2,41%	2026-10-30	2 906 232	93 752
Swedbank	2,92%	2028-09-25	2 368 800	0
SE-Banken Bolån	1,23%	2026-10-28	4 745 000	60 000
Stadshypotek AB	2,70%	2027-10-30	11 760 000	240 000
Stadshypotek AB	2,89%	2028-12-30	4 600 000	100 000
			36 710 032	653 752

Långfristig del	18 388 800
Nästa års amortering av långfristig skuld	340 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 981 232
Kortfristig del	18 321 232
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	653 752
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 615 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	86 960	80 812
Inre fond	141 124	141 124
Övriga kortfristiga skulder	47 023	24 940
<i>Summa Övriga skulder</i>	275 107	246 876

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	839 584	760 012
Upplupna räntekostnader	81 905	79 013
Övriga upplupna kostnader	337 718	275 112
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 259 208	1 114 137

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-07.

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 Krutkällaren i Västerås, org.nr. 778000-3112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krutkällaren i Västerås för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Krutkällaren i Västerås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carola Hagafors
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Kerstin Damberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:32:39



Helena Rosenmill

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:39:00



Nellie Wentz Mayer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:22:02



Olof Roos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 07:42:25



Christina Levin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:04:32



Joakim Isberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 15:22:11



Carl Harald Daniel Billman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 22:17:30



Daisy Åsa Carola Hagafors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:00:43



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:53:57



Revisionsberättelse 2025

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

Daisy Åsa Carola Hagafors

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:04:26



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:53:46



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.