



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Sparande 146 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 1 148 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 186 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 675 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
146 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
1 148 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
2 %

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
186 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
675 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 Kungsängsliljan i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3195 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängsliljan 1	1962-01-01	1962
Kungsängsliljan 2	1962-01-01	1962
Kungsängsliljan 3	1961-01-01	1961
Kungsängsliljan 4	1962-01-01	1962

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 m²
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 712
106	garageplatser varav 7 MC-platser	1 962
232	p-platser varav 20 elladdplatser	0
67	Lokal och förråd	107

Totalt 725 objekt23 781

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 113 st 2 rok, 130 st 3 rok, 44 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Krister Frost	Ordförande
Patrik Zvar	Vice-ordförande
Mattias Norman	Sekreterare
Andreas Berndtsson	Ledamot
Sofia Andersson	Ledamot
Anders Björk	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Frost och Sofia Andersson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Krister Frost, Sofia Andersson, Alida Persson och Andreas Berndtsson.

Revisorer har varit: Martin Koitrand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Alida Persson (sammankallande) och Fredrik Sandberg, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare: Alida Persson, heltidsanställd av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17 på Elite Stadshotell. På stämman deltog 57 röstberättigade medlemmar samt 12 fullmakter så totalt 69 röstande medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-08-15.

Bland genomförda reparationer, underhållsåtgärder och förbättringsprojekt kan följande nämnas:

Reparation av ledningar efter en vattenläcka

Löpande serviceunderhåll i tvättstugor samt reparation av torkskåp

Utförda reparationer på maskiner i tvättstugor

Reparation och byte av motorvärmare

Byte av belysning på expeditionen

Diverse elarbeten i el-centraler

Byte av låskistor och kortläsare i passagesystemet

Markarbeten med justering av marksten, montering vägspegel.

Byte av gymtustrutning

Styrelsen arbetar varje år i november med att ta fram en budget för det kommande året. I samband med detta granskas underhållsplanen för de närmaste åren, och en noggrant ekonomisk analys genomförs för att bedöma framtida kostnader. En underhållsplan som är ett levande dokument innebär att den uppdateras årligen. Vissa åtgärder genomförs enligt plan, medan andra kan skjutas upp eller behöva tidigareläggas beroende på aktuella behov och förutsättningar.

Under året har styrelsen genomfört en garantibesiktning av de tidigare utförda reliningsarbetena, där vissa anmärkningar har åtgärdats. Arbetet med detta kommer att fortgå under 2025.

Styrelsen har även samarbetat med konsulter för att planera det kommande takbytet och installationen av solpaneler.

Styrelsen kommer att fortsätta arbeta med detta under 2025.

Dessa insatser syftar till att säkerställa fastighetens funktionalitet, förbättra boendemiljön och genomföra långsiktiga investeringar för en hållbar utveckling.

Ekonomi:

Styrelsen arbetar aktivt för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och långsiktiga hållbarhet. Årligen hålls budgetmöten där en noggrann plan för det kommande året utarbetas. Syftet är att göra kloka prioriteringar och säkerställa att föreningen har tillräckliga resurser för att möta framtida behov.

Budgetarbetet fokuserar även på att planera för underhåll och investeringar på ett ansvarsfullt sätt, så att våra gemensamma resurser används optimalt.

För att klara ökade kostnader och behovet av att öka föreningens sparande har styrelsen beslutat att månadsavgifterna för 2025 höjs med 6 % från den 1 januari. Samtidigt hålls hyrorna för parkeringar, garage och lokaler oförändrade för 2025. Med föreningens genomsnittliga ränta på endast 2,52 %, trots en utmanande ränteutveckling, har vi goda förutsättningar att hantera framtida ränteändringar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Ombyggnation
2000	Sophus
2000	Garagebyggnader
2019	Relining
2021	20 st laddplatser

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

2025: Förbättring av fönsterbleck, byte tak och installation av solpaneler.

2026/2027: Byte av garageportar och renovering av kallgarage.

2027/2028: Byte av lägenhetsdörrar samt installation av postboxar i trapphusen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 400 och under året har det tillkommit 35 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 403.

Styrelsen har genomfört informationsmöten i form av webinarier, vilka har spelats in och gjorts tillgängliga på föreningens hemsida. Dessutom har skriftlig information delats ut via informationsblad i medlemmarnas brevlådor. Ett särskilt möte har också hållits för att välkomna och informera nyinflyttade medlemmar.

Under året har föreningen anordnat en grillfest på gården, där medlemmarna hade möjlighet att träffas och umgås.

Hemsida: www.kungsangsliljan.se

Epost: exp@kungsangsliljan.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	160	154	160	176
Skuldsättning, kr/kvm	1 148	1 171	1 462	1 487	1 512
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 258	1 283	1 601	1 628	1 656
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	186	168	164	154	135
Årsavgifter, kr/kvm	675	623	606	594	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	88	88	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	650	625	608	590	589
Nettoomsättning, tkr	15 420	14 865	14 461	14 041	14 016
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 978	1 729	1 488	-227	2 196
Soliditet, %	40	37	31	28	27

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 årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 293 255	0	0	1 293 255
Upplåtelseavgifter, kr	1 471 560	0	0	1 471 560
Underhållsfond, kr	10 878 200	0	1 210 358	12 088 558
S:a bundet eget kapital, kr	13 643 015	0	1 210 358	14 853 373
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 239 179	1 729 384	-1 210 358	3 758 206
Årets resultat, kr	1 729 384	-1 729 384	1 978 247	1 978 247
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 968 563	0	767 889	5 736 453
S:a eget kapital, kr	18 611 578	0	1 978 247	20 589 826

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 294 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 642 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	4 968 564
Årets resultat, kr	1 978 247
Reservation till underhållsfond, kr	-1 294 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 642
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 736 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 736 453
------------------------------------	------------------

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	15 420 194	14 706 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 247	158 234
Summa Rörelseintäkter		15 462 441	14 864 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 799 607	-9 969 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-744 005	-263 982
Personalkostnader	Not 6	-936 530	-898 043
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 414 780	-1 414 780
Summa Rörelsekostnader		-12 894 922	-12 546 351
Rörelseresultat		2 567 519	2 318 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	245 723	266 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-834 995	-855 869
Summa Finansiella poster		-589 272	-589 058
Resultat efter finansiella poster		1 978 247	1 729 384
Resultat före skatt		1 978 247	1 729 384
Årets resultat		1 978 247	1 729 384

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	41 251 818	42 666 598
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	129 125	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		41 380 943	42 666 598
Summa Anläggningstillgångar		41 380 943	42 666 598

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 343	5 083
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	59 247	59 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		473 728	149 582
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		530 632	214 333
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 150 384	1 134 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 150 384	1 134 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	4 363 643	6 241 244
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 363 643	6 241 244
Summa Omsättningstillgångar		10 044 659	7 589 577
Summa Tillgångar		51 425 602	50 256 175

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 764 815	2 764 815
Fond för yttre underhåll	12 088 558	10 878 200
Summa Bundet eget kapital	14 853 373	13 643 015
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 758 206	3 239 179
Årets resultat	1 978 247	1 729 384
Summa Fritt eget kapital	5 736 453	4 968 564
Summa Eget kapital	20 589 826	18 611 578

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 542 12013 341 666
Summa Långfristiga skulder		5 542 12013 341 666
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 763 79614 507 314
Leverantörsskulder		481 540637 868
Skatteskulder		14 291132 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	914 980922 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 119 0502 102 973
Summa Kortfristiga skulder		25 293 65718 302 931
Summa Skulder		30 835 77731 644 597
Summa Eget kapital och skulder		51 425 60250 256 175



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 567 519	2 318 442
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 414 780	1 414 780
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 414 780	1 414 780
Erhållen ränta	245 723	266 811
Erlagd ränta	-855 052	-828 242
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	3 372 970	3 171 791
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-316 299	294 832
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-245 699	67 111
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-561 998	361 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 810 972	3 533 734
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-129 125	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 125	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-543 064	-6 910 147
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-543 064	-6 910 147
Årets kassaflöde	2 138 783	-3 376 413
Likvida medel vid årets början	7 375 244	10 751 657
Likvida medel vid årets slut	9 514 027	7 375 244



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	20 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 703 028	13 050 532
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	540
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	480 000	480 000
	Hyror lokaler	54 527	53 793
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 109 944	1 109 524
	Hyror förbrukningsbaserad	53 049	0
	Hyror övrigt	2 833	0
	Övriga primära intäkter	71 714	95 546
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 475 095	14 789 935
	Hyresbortfall	-54 901	-83 376
	<i>Summa</i>	-54 901	-83 376
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 420 194	14 706 559
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 994	0
	Övriga sekundära intäkter	38 253	158 234
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	42 247	158 234
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 571 069	-2 409 493
	Snö och halk-bekämpning	-14 715	-14 130
	Reparationer	-255 838	-436 392
	Planerat underhåll	-83 642	-665 910
	Försäkringsskador	-60 082	-37 464
	EI	-721 575	-677 907
	Uppvärmning	-2 964 162	-2 685 807
	Vatten	-733 742	-629 061
	Sophämtning	-545 780	-532 355
	Fastighetsförsäkring	-307 601	-343 956
	Kabel-TV och bredband	-556 191	-555 884
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-526 600	-523 361
	Förvaltningsavtalskostnader	-458 608	-457 826
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 799 607	-9 969 546

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	-132 840	-12 981
	Administrationskostnader	-96 991	-65 157
	Extern revision	-33 875	-28 625
	Konsultkostnader	-344 050	-17 638
	Medlemsavgifter	-88 500	-88 500
	Föreningsverksamhet	-27 755	-3 733
	Övriga förvaltningskostnader	-19 995	-47 349
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-744 005	-263 982
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-166 600	-134 672
	Revisionsarvode	-7 500	-6 865
	Övriga arvoden	-7 000	-4 262
	Löner och övriga ersättningar	-489 317	-466 751
	Sociala avgifter	-209 230	-190 230
	Löneskatt	-6 557	-37 875
	Pensionskostnader och förpliktelser	-27 026	-26 733
	Övriga personalkostnader	-23 300	-30 655
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-936 530	-898 043
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	-1 239 189	-1 239 189
	Avskrivning på markanläggning	-175 591	-175 591
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 414 780	-1 414 780
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	245 723	266 811
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	245 723	266 811

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	-832 311	-854 431
	Övriga räntekostnader	-2 684	-1 438
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-834 995	-855 869
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 967 138	76 967 138
	Ingående anskaffningsvärde mark	952 980	952 980
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 545 775	2 545 775
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 465 894	80 465 894
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 799 295	-36 384 515
	Årets avskrivningar	-1 414 780	-1 414 780
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-39 214 075	-37 799 295
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 251 818	42 666 598
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 165 000	2 165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 200 000	43 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	658 000	658 000
	<i>Summa</i>	169 023 000	169 023 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 953 000	47 953 000
	Varav i eget förvar	-7 053 000	-7 053 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 900 000	40 900 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	129 125	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	129 125	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	59 247	59 668
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	59 247	59 668

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placering Nordea	1 452 945	0
Placering Handelsbanken	3 697 439	1 134 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	5 150 384	1 134 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Swedbank	4 356 183	4 874 014
Sparkonto Nordea	2 937	1 363 899
Företagskonto Swedbank	3	3 331
Bankkonto Handelsbanken	4 420	0
Framtidskonto Swedbank	100	0
Summa Kassa och bank	4 363 643	6 241 244

Not 15	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>
Nordea Hypotek AB	2,87%	2025-09-18	4 744 250	98 000
Nordea Hypotek AB	2,71%	2025-10-06	3 770 000	40 000
Nordea Hypotek AB	2,78%	2025-10-16	3 770 000	40 000
Nordea Hypotek AB	0,85%	2025-02-19	4 470 350	79 400
Stadshypotek AB	1,1%	2025-03-01	2 452 550	54 200
Stadshypotek AB	1,1%	2025-03-01	699 646	15 464
Stadshypotek AB	3,67%	2028-01-30	1 082 580	30 000
Stadshypotek AB	3,86%	2026-03-30	1 737 790	87 000
Stadshypotek AB	4,04%	2026-12-01	1 792 750	36 000
Stadshypotek AB	4,04%	2026-12-01	1 106 000	24 000
Stadshypotek AB	2,85%	2025-09-30	1 680 000	40 000
			27 305 916	544 064

Långfristig del	5 542 120
Nästa års amortering av långfristig skuld	177 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 586 796
Kortfristig del	21 763 796
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	544 064
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 176 256
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	6 665	6 731
	Källskatt och arbetsgivaravgift	71 890	19 377
	Inre fond	712 119	784 004
	Övriga kortfristiga skulder	124 306	111 889
	<i>Summa Övriga skulder</i>	914 980	922 001

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 303 476	1 249 153
	Upplupna räntekostnader	84 760	104 817
	Övriga upplupna kostnader	730 814	749 003
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 119 050	2 102 973

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 19 Eventualförpliktelser

Fastigo 2024: 4 844,96 2023: 9 377

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 Kungsängsliljan i Västerås, org.nr. 778000-3195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängsliljan 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 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. 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 Kungsängsliljan 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 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 provar 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

Martin Koitrund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KRISTER FROST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:03:19



ANDREAS BERNDTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 15:03:46



ANDERS BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:38:16



PATRIK ZVAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 23:16:29



MATTIAS NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:01:54



SOFIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:26:04



MARTIN KOITRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:06:23



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:42:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARTIN KOITRAND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:08:18



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:42:54



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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