



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Östermalm i Västerås

 Sparande 136 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 563 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 144 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 812 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
136 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 563 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
10 %

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
144 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
812 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 Östermalm i Västerås med säte i Västerås org.nr. 716412-5739 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lekandria 3	2011-01-01	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 835
36	garageplatser	1 044
Totalt 86 objekt		4 879

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 18 st 2 rok, 27 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Lekandria GA:1	G:A		50 / 141	Gångväg med belysning och dagvattenbrunnar.
Västerås Lekandria GA:2	G:A		33 / 63	Garageramp, Garageport och dörr för gångpassage samt tillhörande tekniska. Anläggningar

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Ove Svensson	Ordförande
Raymond Söderberg	Vice-ordförande
Hans Rinkeborn	Ledamot
Hans Holm	Ledamot
Jakob Källstrand	Sekreterare
Juan Caro Campos	HSB-Ledamot
Gustav Dafgård	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Raymond Söderberg, Gustav Dafgård och Hans Rinkeborn.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Ove Svensson, Raymond Söderberg, Hans Rinkeborn och Jakob Källstrand.

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

Valberedning har varit: Barbro Tenerz (sammankallande) och Ann-Charlotte Ahlquist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13 i grannföreningens brf Lekandrias samlingslokal. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

Ingen höjning av avgifter för 2025.

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 2024-05-27.

Underhåll: Föreningen har genomfört samtliga planerade underhåll enligt underhållsplanen. Under året har föreningen investerat i ledbelysning i garage och tvättstuga.

Ekonomi: Föreningen har lån på 27 132 155 kr. Under året 2024 har föreningen gjort på extra amorteringar på totalt 1 000 000 kr. Under 2025 kommer två lån på totalt 16 996 375 kr att sättas om, nuvarande ränta 2,66 % på båda lånen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Passersystem
2020	Elbilsladdare
2021	Solcellsanläggning och förstärkning tak
2022	Elbilsladdare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/ostermalm

epost: brf.ostermalm@gmail.com

Information om solcellsanläggningen. Total förbrukning 2024 inklusive medlemmars hushållsel uppgick till 228 MW. Av dessa 228 MW har 40,3 MW erhållits från solcellerna, vilket motsvarar 18 % av den totala förbrukningen. Vi har sålt 12,6 MW, den totala produktionen av solcellerna är 52,9 MW

Miljöfördelar sedan idrifttagningen av solcellsanläggningen

Sparade CO₂-utsläpp 65 236 kg motsvarar 1947 planterade träd.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	136	139	102	148	140
Skuldsättning, kr/kvm	5 563	5 819	5 860	5 891	5 815
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 077	7 403	7 456	7 494	7 398
Räntekänslighet, %	10	12	14	14	13
Energikostnad, kr/kvm	144	134	114	127	131
Årsavgifter, kr/kvm	812	724	643	640	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	74	75	77	74
Totala intäkter, kr/kvm	709	661	575	565	586
Nettoomsättning, tkr	3 458	3 223	2 803	2 758	2 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	-533	-175	-365	-221	-382
Soliditet, %	74	73	73	73	73

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. Årsavgiften är inklusive IMD-el och IMD-vatten samt 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 föreningens avskrivningsplan för fastigheten samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 011 155 kr vilket främst beror på extraamortering med 1 000 000 kr under året. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 136 kr/m².

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	52 000 000	0	0	52 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	30 640 000	0	0	30 640 000
Underhållsfond, kr	1 727 609	0	-15 256	1 712 352
S:a bundet eget kapital, kr	84 367 609	0	-15 256	84 352 352
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 539 453	-174 695	15 256	-4 698 891
Årets resultat, kr	-174 695	174 695	-533 436	-533 436
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 714 148	0	-518 180	-5 232 327
S:a eget kapital, kr	79 653 461	0	-533 436	79 120 025

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 334 000 kr samt ianspråktagande skett med 349 256 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	-4 714 147
Årets resultat, kr	-533 436
Reservation till underhållsfond, kr	-334 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	349 256
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 232 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 232 327
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 458 395	3 122 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	101 362
Summa Rörelseintäkter		3 458 395	3 223 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 108 705	-1 734 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 282	-76 155
Personalkostnader	Not 6	-81 239	-83 559
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-846 337	-846 337
Summa Rörelsekostnader		-3 161 562	-2 740 376
Rörelseresultat		296 833	483 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	41 057	45 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-871 326	-703 067
Summa Finansiella poster		-830 269	-657 714
Resultat efter finansiella poster		-533 436	-174 695
Resultat före skatt		-533 436	-174 695
Årets resultat		-533 436	-174 695

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	105 524 516	106 370 852
Summa Materiella anläggningstillgångar		105 524 516	106 370 852
Summa Anläggningstillgångar		105 524 516	106 370 852

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7	28
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 337 679	2 392 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 931	184 078
Summa Kortfristiga fordringar		1 529 618	2 576 522
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 674	1 552
Summa Kassa och bank		1 674	1 552
Summa Omsättningstillgångar		1 531 292	2 578 074
Summa Tillgångar		107 055 807	108 948 926



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	82 640 000	82 640 000
Fond för yttre underhåll	1 712 352	1 727 609
Summa Bundet eget kapital	84 352 352	84 367 609

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 698 891	-4 539 453
Årets resultat	-533 436	-174 695
Summa Ansamlad förlust	-5 232 327	-4 714 147

Summa Eget kapital

79 120 025 79 653 461

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 878 160	9 951 312
Summa Långfristiga skulder		9 878 160	9 951 312

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 253 995	18 438 463
Leverantörsskulder		154 078	144 705
Skatteskulder		48 173	88 765
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	17 031	4 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	584 345	667 496
Summa Kortfristiga skulder		18 057 622	19 344 153

Summa Skulder

27 935 782 29 295 465

Summa Eget kapital och skulder

107 055 807 108 948 926



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	296 833	483 019
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	846 337	846 337
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	846 337	846 337
Erhållen ränta	41 057	45 353
Erlagd ränta	-935 344	-624 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 883	750 029
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	35 628	27 556
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-38 045	156 561
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 417	184 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 465	934 146
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 257 620	-203 184
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 257 620	-203 184
Årets kassaflöde	-1 011 155	730 962
Likvida medel vid årets början	2 349 502	1 618 540
Likvida medel vid årets slut	1 338 347	2 349 502



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	0,85%
Passersystem	4%
Elbilsladdare	10%
Solceller/förstärkning tak	5%

Mark skrivs inte av.

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	8 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2 725 020	2 369 664
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	247 840	265 578
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	141 000	141 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	333 700	332 700
	Hyror förbrukningsbaserad	3 974	4 383
	Övriga primära intäkter	24 380	23 108
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 475 915	3 136 433
	Hyresbortfall	-17 520	-14 400
	<i>Summa</i>	-17 520	-14 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 458 395	3 122 033
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	0	101 362
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	101 362
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-318 546	-312 886
	Snö och halk-bekämpning	-16 086	-1 988
	Reparationer	-204 833	-209 231
	Planerat underhåll	-349 256	-8 750
	Försäkringsskador	0	-40 086
	El	-365 150	-354 752
	Uppvärmning	-230 980	-191 150
	Vatten	-105 018	-108 084
	Sophämtning	-98 285	-102 685
	Fastighetsförsäkring	-65 923	-55 000
	Kabel-TV och bredband	-143 278	-141 406
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 590	-99 540
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 734	-98 138
	Övriga driftkostnader	-15 026	-10 629
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 108 705	-1 734 324

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	-17 912	-2 400
	Administrationskostnader	-55 271	-25 633
	Extern revision	-18 300	-14 950
	Konsultkostnader	0	-8 582
	Medlemsavgifter	-20 500	-20 500
	Föreningsverksamhet	-5 517	-2 490
	Övriga förvaltningskostnader	-7 781	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-125 282	-76 155
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 596	-65 346
	Övriga arvoden	-5 607	-5 604
	Sociala avgifter	-10 036	-11 609
	Övriga personalkostnader	0	-1 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-81 239	-83 559
Not 7	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	41 004	44 226
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	53	1 127
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	41 057	45 353
Not 8	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	-870 110	-701 367
	Övriga räntekostnader	-1 216	-1 700
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-871 326	-703 067

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	92 214 627	92 214 627
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 330 000	22 330 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	114 544 627	114 544 627
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 173 775	-7 327 438
	Årets avskrivningar	-846 337	-846 337
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 020 111	-8 173 775
	<i>Utgående redovisat värde</i>	105 524 516	106 370 852
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 009 000	2 009 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	105 409 000	105 409 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 455 000	30 455 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 455 000	30 455 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 336 673	2 347 950
	Övriga fordringar	1 006	44 466
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 337 679	2 392 416
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 674	1 552
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 674	1 552

Not 12 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	2,66%	2025-10-30	8 618 623	92 000
Nordea Hypotek AB	2,66%	2025-10-30	8 562 220	92 468
Stadshypotek AB	1,34%	2026-10-30	8 577 312	37 152
Stadshypotek AB	1,1%	2026-06-01	1 374 000	36 000
			27 132 155	257 620
Långfristig del			9 878 160	
Nästa års amortering av långfristig skuld			73 152	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 180 843	
Kortfristig del			17 253 995	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			257 620	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 030 480	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,16%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 644	0
Övriga kortfristiga skulder	15 387	4 724
<i>Summa Övriga skulder</i>	17 031	4 724

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	300 621	306 450
Upplupna räntekostnader	99 133	163 151
Övriga upplupna kostnader	184 591	197 895
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	584 345	667 496

Not 15 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 Östermalm i Västerås, org.nr. 716412-5739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östermalm 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Östermalm 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 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

Robert Gecer
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN-OVE SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 10:02:51



RAYMOND SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 17:18:29



HANS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 13:53:36



JAKOB KÄLLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 09:14:00



GUSTAV DAFGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 17:46:38



JUAN CARO CAMPOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:55:58



HANS RINKEBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 19:35:54



ROBERT GECER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:02:53



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:01:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ROBERT GECER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:04:27



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:01:59



HSB – där möjligheterna bor