



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Kerstin i Västerås

 Sparande 254 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 644 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 226 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 941 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
254 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

Det är ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 644 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
3 %

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
226 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
941 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 Kerstin i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Bondebacken 16, 18 och Lidmansvägen 2.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kerstin 20	1941-01-01	1942
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. 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
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 910
19	p-platser	0
Totalt 63 objekt		1 910

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 22 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christian Schremser	Ordförande
Bo Elander	Sekreterare
Nathalie Mellgren	Ledamot
Daniel Wilhelmsson	Ledamot
Andreas Giannakopoulos	Ledamot
Mattias Söderlind	Suppleant
Sana Enferadi	Suppleant
Elisabeth Danielsson	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Schremser, Daniel Wilhelmsson, Andreas Giannakopoulos, Mattias Söderlind och Sana Enferadi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bo Elander, Christian Schremser, Nathalie Mellgren och Andreas Giannakopoulos.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

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

Valberedning har varit: Bo Elander (sammankallande), Christian Schremser samt Nathalie Mellgren, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Christian Schremser

Vicevärd: Förvaltartjänst innehas av HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22 i föreningslokalen. På stämman deltog 11 st, varav 9 st var röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2024-10-22 för att behandla nya stadgar. På stämman deltog 9 st, varav 6 st var röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2025-01-01 är registrerad. Höjningsbehovet beror främst på ökade räntekostnader samt ökade kostnader för drift och skötsel.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, denna har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2023 års fonderingsbehov uppgår till 170 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Stam
1992	Fönster, entréer
1992	Fjärrvärmeanslutning
2016	Porttelefon, låssystem
2017	Fjärrvärmeväxlare
2018	Låssystem/bokning
2021	Hissar
2022	Trädrabatt
2022	Måleriarbeten
2023	Låscylindrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Medlemmarna har under året fått information genom föreningens informationsblad "Kerstinnytt" samt

Hemsida: www.brfkerstin.wordpress.com

Mail: brfkerstin.vasteras@gmail.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

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	254	222	259	243	295
Skuldsättning, kr/kvm	2 644	2 947	2 989	3 031	3 073
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 644	2 947	2 989	3 031	3 073
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	226	201	185	179	168
Årsavgifter, kr/kvm	941	896	848	835	835
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	985	937	894	871	866
Nettoomsättning, tkr	1 861	1 781	1 683	1 664	1 653
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	43	-24	2 058	369
Soliditet, %	53	50	50	50	40

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	82 020	0	0	82 020
Underhållsfond, kr	2 509 385	0	13 212	2 522 597
S:a bundet eget kapital, kr	2 591 405	0	13 212	2 604 617
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 628 475	42 966	-13 212	3 658 229
Årets resultat, kr	42 966	-42 966	70 883	70 883
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 671 441	0	57 671	3 729 112
S:a eget kapital, kr	6 262 846	0	70 883	6 333 729

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 788 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	3 671 441
Årets resultat, kr	70 883
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	156 788
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	3 729 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 729 112
-----------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 860 783	1 778 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 452	11 864
Summa Rörelseintäkter		1 882 235	1 790 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 389 634	-1 326 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 834	-53 541
Personalkostnader	Not 6	-96 775	-93 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-257 998	-257 998
Summa Rörelsekostnader		-1 803 240	-1 731 293
Rörelseresultat		78 994	58 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 565	43 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-69 677	-59 748
Summa Finansiella poster		-8 112	-15 844
Resultat efter finansiella poster		70 882	42 966
Resultat före skatt		70 882	42 966
Årets resultat		70 882	42 966



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 588 439	9 820 290
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	190 716	216 862
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 779 155	10 037 152
Summa Anläggningstillgångar		9 779 155	10 037 152

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		931	-250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 365 215	1 233 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 451	100 834
Summa Kortfristiga fordringar		1 464 597	1 333 768

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		600 000	1 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		600 000	1 100 000
Summa Omsättningstillgångar		2 064 597	2 433 768

Summa Tillgångar		11 843 752	12 470 920
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	82 020	82 020
Fond för yttre underhåll	2 522 597	2 509 385
Summa Bundet eget kapital	2 604 617	2 591 405

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 658 229	3 628 475
Årets resultat	70 882	42 966
Summa Fritt eget kapital	3 729 112	3 671 441

Summa Eget kapital	6 333 728	6 262 846
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	0	0
Summa Avsättningar	0	0

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 969 560	3 259 560
Summa Långfristiga skulder		4 969 560	3 259 560

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		80 000	2 370 000
Leverantörsskulder		47 031	154 193
Skatteskulder		6 846	8 928
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	192 457	180 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	214 129	234 449
Summa Kortfristiga skulder		540 464	2 948 514

Summa Skulder		5 510 024	6 208 074
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 843 752	12 470 920
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	78 994	58 810
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	257 998	257 998
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	257 998	257 998
Erhållen ränta	66 038	33 027
Erlagd ränta	-67 738	-59 816
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	335 292	290 018
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 834	-15 711
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-119 990	125 258
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-122 823	109 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 469	399 565
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-580 000	-80 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	-80 000
Årets kassaflöde	-367 531	319 565
Likvida medel vid årets början	2 316 241	1 996 676
Likvida medel vid årets slut	1 948 710	2 316 241



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 räkenskapsår 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:	20-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 601 323 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 797 852	1 712 196
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 000	57 500
	Övriga primära intäkter	5 931	9 103
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 860 783	1 778 799
	Hyresbortfall	0	-560
	<i>Summa</i>	0	-560
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 860 783	1 778 239
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 775	0
	Övriga sekundära intäkter	14 677	11 864
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 452	11 864
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-270 175	-281 371
	Snö och halk-bekämpning	-13 875	0
	Reparationer	-43 635	-99 872
	Planerat underhåll	-156 788	-123 775
	Försäkringsskador	-11 862	-3 505
	El	-44 775	-53 384
	Uppvärmning	-266 818	-240 004
	Vatten	-121 625	-91 163
	Sophämtning	-64 854	-69 019
	Fastighetsförsäkring	-55 109	-49 331
	Kabel-TV och bredband	-112 741	-111 356
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 697	-69 939
	Förvaltningsavtalskostnader	-115 488	-104 890
	Övriga driftkostnader	-40 191	-28 590
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 389 634	-1 326 199

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-20 505	-21 394
	Extern revision	-14 325	-12 025
	Medlemsavgifter	-19 000	-19 000
	Föreningsverksamhet	-969	-322
	Övriga förvaltningskostnader	-4 035	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 834	-53 541
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 600	-66 150
	Revisionsarvode	-7 000	-6 800
	Sociala avgifter	-20 347	-19 870
	Övriga personalkostnader	-1 828	-735
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 775	-93 555
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	-225 613	-225 613
	Avskrivning på markanläggning	-6 238	-6 238
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 146	-26 146
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-257 998	-257 998
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	31 026	28 328
	Ränteintäkter HSB bunden placering	30 195	15 338
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	344	238
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	61 565	43 904
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	-69 677	-59 748
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-69 677	-59 748

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 971 078	16 971 078
	Ingående anskaffningsvärde mark	54 500	54 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	124 761	124 761
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 150 339	17 150 339
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 330 048	-7 098 197
	Årets avskrivningar	-231 852	-231 852
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 561 900	-7 330 048
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 588 439	9 820 290
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 800 000	23 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	32 800 000	32 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 647 000	16 647 000
	Varav i eget förvar	-1 102 000	-1 102 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 545 000	15 545 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	392 190	392 190
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	392 190	392 190
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-175 328	-149 182
	Årets avskrivningar	-26 146	-26 146
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-201 474	-175 328
	<i>Utgående redovisat värde</i>	190 716	216 862
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 348 710	1 216 241
	Övriga fordringar	16 505	16 942
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 365 215	1 233 183

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,8%	2027-09-01	1 790 000	40 000
Stadshypotek AB	1,02%	2026-09-01	3 259 560	40 000
			5 049 560	80 000
Långfristig del			4 969 560	
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			80 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			80 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			320 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,65%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	42 726	21 884
Inre fond	144 950	156 526
Övriga kortfristiga skulder	4 781	2 534
<i>Summa Övriga skulder</i>	192 457	180 944

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	149 714	154 226
Upplupna räntekostnader	6 715	4 776
Övriga upplupna kostnader	57 700	75 447
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	214 129	234 449

Not 16 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 Kerstin i Västerås, org.nr. 778000-3146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kerstin 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.

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 Kerstin 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Sundström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CHRISTIAN SCHREMSE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 15:52:12



BO ELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 13:43:32



ANDREAS GIANNAKOPOULOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 16:09:44



DANIEL WILHELMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 15:35:48



ELISABETH DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:22:09



NATHALIE MELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:08:49



GÖRAN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:55:56



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:51:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GÖRAN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 07:57:44



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:51:25



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.