



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Nordanby i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nordanby i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-5119 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängsiljan 5	1990-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
2	lokaler (hyresrätt)	77
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 552
13	garageplatser	231
13	p-platser	0
Totalt 65 objekt		2 860

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Söderqvist	Ordförande
Barbro Lindström	Ledamot
Aino Birgitta Lindgren	Ledamot
Tommy Asmussen	Ledamot
Ulla-Britt Pörhö	Ledamot
Malin Jansson	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Söderqvist, Aino Birgitta Lindgren och Barbro Lindström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Aino Birgitta Lindgren, Eva Söderqvist, Tommy Asmussen och Ulla-Britt Pörhö.

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

Valberedning har varit: Esmeralda Asmussen (sammankallande) och Märta Lundemo valda vid föreningsstämman.

Förvaltare hos HSB har varit Joachim Lind.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23 i samlingslokalen. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har haft en extra stämma 2024-12-05 där man tog beslut om nya stadgar och diskuterade eventuell installation av IMD-el.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 våren 2024.

Underhåll: Under året har föreningen genomfört OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), Målning av p-platslinjer, Byte motorvärmare, inköp elbilsaddare.

Föreningen har under året tecknat ett kollektivt avtal för bredband med Tele 2 som gäller från augusti 2024. Föreningen har haft diskussion om IMD-el, beslut om detta tas vid årsmötet 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Modernisering hiss

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

Byte av takpapp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Föreningen har trivselträffar varje torsdag och träffar i trädgården samt en julfest.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	268	380	308	323	340
Skuldsättning, kr/kvm	5 229	5 234	5 322	5 410	5 626
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 860	5 960	6 061	6 161	6 406
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	214	198	177	186	178
Årsavgifter, kr/kvm	922	891	874	874	874
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	82	89	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	934	950	866	872	874
Nettoomsättning, tkr	2 670	2 562	2 516	2 533	2 539
Resultat efter finansiella poster, tkr	261	510	-127	3 826	333
Soliditet, %	42	42	40	40	29

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.

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	2 789 002	0	0	2 789 002
Underhållsfond, kr	442 848	0	119 000	561 848
S:a bundet eget kapital, kr	3 231 850	0	119 000	3 350 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 422 073	509 636	-119 000	7 812 709
Årets resultat, kr	509 636	-509 636	260 709	260 709
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 931 709	0	141 709	8 073 418
S:a eget kapital, kr	11 163 559	0	260 709	11 424 268

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 154 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 000 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	7 931 709
Årets resultat, kr	260 709
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 073 418

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 073 418
------------------------------------	------------------

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	2 669 604	2 561 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400	200 000
Summa Rörelseintäkter		2 670 004	2 761 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 496 012	-1 414 321
Övriga externa kostnader		-56 035	-50 169
Personalkostnader	Not 5	-70 870	-88 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-470 861	-470 861
Summa Rörelsekostnader		-2 093 778	-2 023 475
Rörelseresultat		576 227	738 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	48 090	29 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-363 608	-258 184
Summa Finansiella poster		-315 518	-228 631
Resultat efter finansiella poster		260 709	509 636
Resultat före skatt		260 709	509 636
Årets resultat		260 709	509 636



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	24 525 235	24 981 004
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	75 461	90 554
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	73 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 673 696	25 071 558
Summa Anläggningstillgångar		24 673 696	25 071 558

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 480	-1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 156 057	1 737 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	73 490	51 866
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 236 026	1 789 703
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	0	575
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	575
Summa Omsättningstillgångar		2 236 026	1 790 278
Summa Tillgångar		26 909 723	26 861 835

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 789 002	2 789 002
Fond för yttre underhåll	561 848	442 848
Summa Bundet eget kapital	3 350 850	3 231 850

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 812 709	7 422 073
Årets resultat	260 709	509 636
Summa Fritt eget kapital	8 073 417	7 931 709

Summa Eget kapital	11 424 268	11 163 559
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 098 568	12 565 828
Summa Långfristiga skulder		8 098 568	12 565 828

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 856 000	2 644 740
Leverantörsskulder		108 280	71 539
Skatteskulder		6 692	5 219
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 100	1 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	408 815	409 050
Summa Kortfristiga skulder		7 386 887	3 132 448

Summa Skulder		15 485 455	15 698 276
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		26 909 723	26 861 835
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	576 227	738 267
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	470 861	470 861
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	470 861	470 861
Erhållen ränta	48 090	29 553
Erlagd ränta	-368 156	-230 415
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	727 022	1 008 266
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-47 544	19 871
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	47 727	-99 942
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	183	-80 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727 204	928 195
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-73 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-256 000	-256 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-256 000	-256 000
Årets kassaflöde	398 204	672 195
Likvida medel vid årets början	1 719 529	1 047 334
Likvida medel vid årets slut	2 117 734	1 719 529



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 995 786 kr

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	2 342 232	2 274 084
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	10 710	0
	Hyror lokaler	156 748	151 072
	Hyror garage och parkeringsplatser	70 200	70 200
	Hyror förbrukningsbaserad	96 059	66 476
	Övriga primära intäkter	2 855	1 310
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 678 804	2 563 142
	Hyresbortfall	-9 200	-1 400
	<i>Summa</i>	-9 200	-1 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 669 604	2 561 742
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	400	200 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	400	200 000
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-371 286	-336 229
	Snö och halk-bekämpning	-16 616	-1 912
	Reparationer	-102 309	-67 779
	Planerat underhåll	-35 000	-123 206
	Försäkringsskador	-7 010	0
	EI	-177 121	-183 115
	Uppvärmning	-342 471	-311 431
	Vatten	-91 682	-79 634
	Sophämtning	-63 345	-78 908
	Fastighetsförsäkring	-41 881	-38 423
	Kabel-TV och bredband	-52 605	-38 763
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 780	-71 263
	Förvaltningsavtalskostnader	-119 216	-83 657
	Övriga driftkostnader	-2 688	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 496 012	-1 414 321

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 372	-41 960
	Revisionsarvode	-4 491	-3 000
	Övriga arvoden	-12 000	-24 000
	Sociala avgifter	-5 335	-4 287
	Övriga personalkostnader	-16 672	-14 877
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 870	-88 124
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-455 769	-455 769
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 092	-15 092
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-470 861	-470 861
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	47 642	29 206
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	448	347
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	48 090	29 553
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-363 068	-257 644
	Övriga räntekostnader	-540	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-363 608	-258 184

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 054 512	32 054 512
	Ingående anskaffningsvärde mark	670 000	670 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	32 724 512	32 724 512
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 743 508	-7 287 739
	Årets avskrivningar	-455 769	-455 769
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 199 277	-7 743 508
	Utgående redovisat värde	24 525 235	24 981 004
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	695 000	695 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	552 000	552 000
	Summa	27 447 000	27 447 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 592 000	28 592 000
	Varav i eget förvar	-3 807 000	-3 807 000
	Ställda säkerheter	24 785 000	24 785 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	150 925	150 925
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	150 925	150 925
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-60 371	-45 279
	Årets avskrivningar	-15 092	-15 092
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-75 464	-60 371
	Utgående redovisat värde	75 461	90 554
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	73 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	73 000	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 117 734

1 718 954

Övriga fordringar

38 323

18 883

*Summa Övriga fordringar***2 156 057****1 737 837**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

73 490

51 866

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***73 490****51 866**

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

Kassa och bank

Kassa

0

575

*Summa Kassa och bank***0****575**

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>
Swedbank	4,72%	2026-09-25	3 021 000	52 000
Stadshypotek AB	0,99%	2025-09-30	6 680 000	80 000
Swedbank	3,68%	2027-08-25	2 864 828	40 000
Swedbank	2,86%	2027-09-24	2 388 740	84 000
			14 954 568	256 000

Långfristig del

8 098 568

Nästa års amortering av långfristig skuld

176 000

Lån som ska konverteras inom ett år

6 680 000

Kortfristig del

6 856 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

256 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 024 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,56%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

0

1 800

Övriga kortfristiga skulder

7 100

100

*Summa Övriga skulder***7 100****1 900**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	236 397	251 527
	Upplupna räntekostnader	42 936	47 484
	Övriga upplupna kostnader	129 482	110 039
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	408 815	409 050

Not 18	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 Nordanby i Västerås, org.nr. 716412-5119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordanby 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 uppger, 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 Nordanby 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

Mats Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

EVA SÖDERQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 17:38:21



MALIN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:31:57



ULLA-BRITT PÖRHÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 09:10:45



BARBRO LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:37:45



AINO BIRGITTA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:57:24



TOMMY ASMUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 06:18:41



MATS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:34:52



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:56:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:23:02



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:57:02



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.