

2024
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE

HSB Brf 111 Västerängen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta med säte i Bålsta org.nr. 717000-0991 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Håbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Håbo Bålsta 1:49	1958-01-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	garageplatser	84
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 016
24	p-platser	0
Totalt 67 objekt		2 100

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Håbo Bålsta S:2	Samfällighet		0,60	Vägar
Håbo Bålsta S:16	Samfällighet		4,17	Vägar
Håbo Bålsta S:7	Samfällighet		0,1627	Vägmark

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jennifer Runesson	Ordförande
Tomas Alvé	Ledamot
Susanna Holmström	Ledamot
Camilla Torstensson	Ledamot
Mattias Nyqvist	HSB-Ledamot
Jörgen Lissers	Suppleant
Pernilla Venderlöf	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alla ledamöter samt suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jennifer Runesson, Camilla Torstensson, Susanna Holmström och Tomas Alfvén.

Revisorer har varit: Åsa Kärrman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jennifer Runesson sammankallande, samt Camilla Torstensson, Susanna Holmström och Tomas Alfvén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 115 803 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 646 873 kr.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 463 639 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 34 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 24 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll, form av slipning och oljning av dörrar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-13.

Under året har följande underhåll genomförts:

Föreningen har under året villkorsändrat lån som löpt ut under 2024.

Ett arbete med källsortering har också pågått och kommer fortsätta in under 2025/2026.

Satt upp belysning på kortsida av fastigheten och bak vid garagen.

Justerat tidigare matförråd till ett extra vanligt förråd för alla boenden.

Oljning av portar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2012 Stamrenovering

2014 Byte entrépartier

2016 Tak över entréer

2018 Porttelefoner

2018 Stamspolning

2019 Byte till säkerhetsdörrar

2022 Investering i två stycken kombinerade motorvärmare och laddstolpar.

2023 Avfallshus för matavfall

2024 Oljning av portar

Styrlesen har valt att inte göra någon höjning av månadsavgiften från januari 2025. Det kan dock ändras om något i omvärlden påverkar och bidrar till höjningar för föreningen.

Ett annat arbete som pågått under 2024 och även in under början av 2025 är att rensa ut det tidigare matförrådet för att omvandla det till ett vanligt extra förråd till alla boenden. Styrelsen ska också se till att de som inte har haft ett tidigare matförråd ska tilldelas ett, detta kommer ske efter att rensning och städning av matförrådet är färdigställt.

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

Byte av system för individuell elmätning

Källsortering

OVK

Stamspolning

Målning av garageportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	111	129	35	121	171
Skuldsättning, kr/kvm	4 678	4 837	5 034	5 151	5 258
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 873	4 981	5 034	5 151	5 258
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	286	259	291	268	223
Årsavgifter, kr/kvm	1 059	961	890	872	872
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	91	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 060	1 024	976	939	923
Nettoomsättning, tkr	2 206	2 085	1 912	1 875	1 862
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	-130	-419	-205	-99
Soliditet, %	8	9	10	13	14

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 810 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 111 kr/kvm.

Styrelsen har valt att inte göra någon höjning av månadsavgiften från januari 2025. Det kan dock ändras om något i omvärlden påverkar och bidrar till höjningar för föreningen.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	103 590	0	0	103 590
Underhållsfond, kr	2 510 398	0	-46 759	2 463 639
S:a bundet eget kapital, kr	2 613 988	0	-46 759	2 567 229
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 447 920	-129 908	46 759	-1 531 070
Årets resultat, kr	-129 908	129 908	-115 803	-115 803
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 577 828	0	-69 044	-1 646 873
S:a eget kapital, kr	1 036 160	0	-115 803	920 356

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 26 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 759 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 531 070
Årets resultat, kr	-115 803
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 646 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-34 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 500
Balanseras i ny räkning, kr	-1 656 373

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	2 206 241	2 085 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 124	41 589
Summa Rörelseintäkter		2 226 366	2 126 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 445 087	-1 434 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 851	-59 656
Personalkostnader	Not 6	-182 145	-195 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-324 727	-324 726
Summa Rörelsekostnader		-2 003 809	-2 013 669
Rörelseresultat		222 556	113 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 234	1 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-339 593	-244 221
Summa Finansiella poster		-338 359	-243 088
Resultat efter finansiella poster		-115 803	-129 908
Resultat före skatt		-115 803	-129 908
Årets resultat		-115 803	-129 908

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 484 913	10 804 152
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	38 411	43 899
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 523 324	10 848 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 523 824	10 848 551

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 920
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	685 788	721 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	48 492	29 520
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		734 280	762 240
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	0	96
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	96
Summa Omsättningstillgångar		734 280	762 336
Summa Tillgångar		11 258 104	11 610 887

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 590	103 590
Fond för yttre underhåll	2 463 639	2 510 398
Summa Bundet eget kapital	2 567 229	2 613 988

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 531 070	-1 447 920
Årets resultat	-115 803	-129 908
Summa Ansamlad förlust	-1 646 873	-1 577 829

Summa Eget kapital

920 356 1 036 159

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 101 828	4 461 953
Summa Långfristiga skulder		5 101 828	4 461 953

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 722 859	5 578 890
Leverantörsskulder		164 637	102 801
Skatteskulder		6 336	5 062
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 504	4 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	335 583	421 674
Summa Kortfristiga skulder		5 235 919	6 112 775

Summa Skulder

10 337 747 10 574 728

Summa Eget kapital och skulder

11 258 104 11 610 887



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	222 556	113 180
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	324 727	324 726
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	324 727	324 726
Erhållen ränta	1 234	1 133
Erlagd ränta	-364 518	-196 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 999	242 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	29 867	23 783
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 100	-54 345
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	33 967	-30 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 966	211 606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-216 156	-108 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-216 156	-108 000
Årets kassaflöde	1 810	103 606
Likvida medel vid årets början	664 303	560 697
Likvida medel vid årets slut	666 114	664 303

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har ingen anställd personal.

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning, eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	2 327 205 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 tillgodoavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 072 388	1 936 824
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	62 038	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	63 190	60 770
	Hyror förbrukningsbaserad	5 859	78 084
	Övriga primära intäkter	4 986	12 342
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 208 461	2 088 020
	Hyresbortfall	-2 220	-2 760
	<i>Summa</i>	-2 220	-2 760
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 206 241	2 085 260

Utöver årsavgiften tillkommer IMD EI för medlemmarna.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20 124	41 589
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 124	41 589

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-342 642	-359 271
	Snö och halk-bekämpning	-16 700	-26 907
	Reparationer	-105 587	-88 200
	Planerat underhåll	-24 500	-72 759
	El	-135 908	-172 754
	Uppvärmning	-279 964	-238 384
	Vatten	-184 577	-127 256
	Sophämtning	-69 820	-87 834
	Fastighetsförsäkring	-52 796	-51 875
	Kabel-TV och bredband	-5 775	-5 776
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 360	-57 884
	Förvaltningsavtalskostnader	-167 457	-145 239
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 445 087	-1 434 139

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. Lägre el- samt avfallskostnader jämfört med föregående år. Högre vattenkostnader jämfört med föregående år.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-16 087	-13 088
	Extern revision	-12 206	-11 858
	Medlemsavgifter	-11 100	-11 100
	Föreningsverksamhet	-1 604	-1 532
	Övriga förvaltningskostnader	-10 854	-22 078
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 851	-59 656

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 799	-144 992
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-30 298	0
	Sociala avgifter	-43 548	-46 656
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 145	-195 148

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	-319 239	-319 238
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 488	-5 488
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-324 727	-324 726
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	379	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	855	1 133
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 234	1 133
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	-339 193	-244 161
	Övriga räntekostnader	-400	-60
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-339 593	-244 221
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 310 571	17 310 571
	Ingående anskaffningsvärde mark	67 000	67 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 377 571	17 377 571
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 573 419	-6 254 181
	Årets avskrivningar	-319 239	-319 238
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 892 658	-6 573 419
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 484 913	10 804 152
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	68 000	68 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	26 868 000	26 868 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 089 886	11 089 886
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 089 886	11 089 886

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	54 875	54 875
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 875	54 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 976	-5 488
	Årets avskrivningar	-5 488	-5 488
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 464	-10 976
	<i>Utgående redovisat värde</i>	38 411	43 899
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	666 114	664 207
	Skattekonto	19 674	57 593
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	685 788	721 800
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	19 606	17 584
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 887	11 936
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	48 492	29 520
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 7	0	96
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	96

Not 16 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	2,33%	2027-03-01	2 264 782	11 500
Stadshypotek	2,1%	2026-03-01	2 197 171	0
Stadshypotek	2,85%	2025-09-30	4 614 859	108 156
Stadshypotek	2,78%	2026-12-01	747 875	96 500
			9 824 687	216 156

Långfristig del	5 101 828
Nästa års amortering av långfristig skuld	108 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 614 859
Kortfristig del	4 722 859
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	216 156
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	864 624
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld 5 år uppgår till 8 743 907 kr.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Motkonto moms	-1 428	0
Övriga kortfristiga skulder	7 932	4 348
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 504	4 348

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	159 597	164 777
Upplupna räntekostnader	42 798	67 723
Övriga upplupna kostnader	133 188	189 174
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	335 583	421 674

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.

Bålsta, datum enligt digital signering

Jennifer Runesson
Tomas Alvé
Susanna Holmström
Camilla Torstensson
Mattias Nyqvist

Åsa Kärrman
Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta, org.nr. 717000-0991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta 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. 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.

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 111 Västerängen i Bålsta 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.

Bålsta

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Kärrman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNIFER RUNESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 13:24:27



TOMAS ALFVEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:15:18



SUSANNA HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:33:42



CAMILLA TORSTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:24:05



MATTIAS NYQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 07:47:26



ÅSA KÄRRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:16:38



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:14:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 111 Västerängen i Bålsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ÅSA KÄRRMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 21:19:37



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:15:39



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.