



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Wasa i Västerås

Sparande 182 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 1 133 kr/kvm
Räntekänslighet 2 %	Energikostnad 212 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 609 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
182 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

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 133 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
2 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
212 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
609 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 Wasa i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-1603 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Gere 5 och Gere 11 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gere 5 & 11	1938-01-01	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	173
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 393
7	p-platser	0
Totalt 35 objekt		1 566

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 1.5 rok, 8 st 2 rok, 6 st 2.5 rok, 1 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Oinas	Ordförande
Maria Fredell	Vice Ordförande
Jonas Brönmark	Sekreterare
Lovisa Odén	Suppleant
Maria Thornadtsson-Norgren	HSB-Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Fredell, Jonas Brönmark samt Lovisa Odén.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten. Övriga möten under året har varit möten avseende fastighetstillsyn samt budget. 4 st möten har även hållits med Recover avseende den pågående stamreningen.

Firman tecknas två i förening av Maria Oinas, Maria Fredell samt Jonas Brönmark.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ulrika Rejdemark (sammankallande), Maria Oinas, Maria Fredell samt Jonas Brönmark, valda vid föreningsstämman.

Som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma valdes Maria Oinas med Maria Fredell som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15 på Blåsbogården. På stämman deltog 12 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt senaste underhållsplan.

Årets fonderingsbehov uppgår till 114 000 kr.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-04.

Underhåll som skett under året är bland annat installation av nya källarförråd, målning i pannrum, installation av backventil. Den större stamreningen som avsåg reliningen som var planerad till sommaren 2024 har skjutits fram och skall istället påbörjas under 2025 då Recover som föreningen har avtalat stamreningensavtal med, beslutade att ändra tidsplanen till 2025.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 774 365 kr. Under året har föreningen inte amorterat på lånen.

Ett nytt lån har tagits under 2024 uppgående till 500 000 kr. Ytterligare lån kommer att tas under 2025 för att täcka kommande arbeten med avloppsstammar.

Om/när ränteläget närmar sig 2% kommer föreningen att binda nuvarande lån.

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

- Stamrening
- Tvättstugan återställas
- Översyn av trapphusen samt belysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Medlemmarna får regelbundet information genom nyhetsbrev ett par gånger per år via föreningens grupp "Brf Wasa" på Facebook.

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.

Styrelsen behöver mer folk samt bostadsrättsägare som engagerar i vår förening. Har du nya tankar och idéer så kontakta styrelsen, om du är intresserad av att delta i vårt arbete för allas trivsel och påverka föreningen – hör av er till valberedningen, Ulrika Rejdemark.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	102	124	141	192
Skuldsättning, kr/kvm	1 133	814	1 287	1 287	2 219
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 274	915	1 447	1 447	2 494
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	5
Energikostnad, kr/kvm	212	182	185	182	156
Årsavgifter, kr/kvm	609	530	491	491	491
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	73	72	65	73
Totala intäkter, kr/kvm	932	649	607	625	594
Nettoomsättning, tkr	1 143	981	950	975	930
Resultat efter finansiella poster, tkr	94	-2	-4	56	186
Soliditet, %	59	61	56	55	43

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). El ingår inte i årsavgiften utan bekostas av varje enskild medlem.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten och TV.

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	95 500	0	0	95 500
Underhållsfond, kr	828 098	0	50 304	878 402
S:a bundet eget kapital, kr	923 598	0	50 304	973 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 907 467	-2 963	-50 304	1 854 200
Årets resultat, kr	-2 963	2 963	93 953	93 953
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 904 504	0	43 649	1 948 153
S:a eget kapital, kr	2 828 102	0	93 953	2 922 055

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 696 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	1 904 504
Årets resultat, kr	93 953
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 696
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 948 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Balanseras i ny räkning, kr	1 858 153

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	1 143 196	981 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	316 043	98 129
Summa Rörelseintäkter		1 459 239	1 080 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 046 412	-874 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 264	-26 145
Personalkostnader	Not 6	-82 028	-47 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-127 015	-121 412
Summa Rörelsekostnader		-1 311 719	-1 069 399
Rörelseresultat		147 521	10 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 531	15 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-71 098	-28 838
Summa Finansiella poster		-53 567	-13 580
Resultat efter finansiella poster		93 953	-2 963
Resultat före skatt		93 953	-2 963
Årets resultat		93 953	-2 963



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	3 383 887	3 510 902
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	517 976	378 090
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 901 864	3 888 992

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

3 902 364 3 889 492

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-300	1 834
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	256 170	463 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 495	49 836
Summa Kortfristiga fordringar		339 365	514 806

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		700 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		700 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 039 365 514 806

Summa Tillgångar

4 941 729 4 404 298



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 500	95 500
Fond för yttre underhåll	878 402	828 098
Summa Bundet eget kapital	973 902	923 598

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 854 200	1 907 467
Årets resultat	93 953	-2 963
Summa Fritt eget kapital	1 948 153	1 904 504

Summa Eget kapital	2 922 055	2 828 102
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 774 365	1 274 365
Leverantörsskulder		33 743	138 440
Skatteskulder		4 605	4 149
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 611	7 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	200 350	151 598
Summa Kortfristiga skulder		2 019 674	1 576 197

Summa Skulder	2 019 674	1 576 197
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	4 941 729	4 404 298
--------------------------------	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	147 521	10 617
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	127 015	121 412
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	127 015	121 412
Erhållen ränta	16 675	15 258
Erlagd ränta	-63 385	-29 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 825	117 611
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-31 395	-18 996
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-64 236	125 231
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-95 631	106 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 195	223 846
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-139 886	-378 090
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 886	-378 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	500 000	-740 625
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	-740 625
Årets kassaflöde	492 308	-894 869
Likvida medel vid årets början	446 646	1 341 515
Likvida medel vid årets slut	938 954	446 646



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.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerat från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.
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	217 105 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	848 688	738 000
	Hyror lokaler	253 296	239 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	38 640	33 600
	Övriga primära intäkter	2 860	6 018
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 143 484	1 016 706
	Avgiftsbortfall	0	-34 819
	Hysesbortfall	-288	0
	<i>Summa</i>	-288	-34 819
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 143 196	981 887
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	316 043	92 197
	Övriga sekundära intäkter	0	5 932
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	316 043	98 129
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-127 649	-117 505
	Snö och halk-bekämpning	-24 126	-28 175
	Reparationer	-29 405	-33 975
	Planerat underhåll	-63 696	-40 673
	Försäkringsskador	-251 958	-142 119
	El	-31 689	-35 679
	Uppvärmning	-259 256	-211 680
	Vatten	-41 716	-37 129
	Sophämtning	-41 482	-46 873
	Fastighetsförsäkring	-46 903	-36 079
	Kabel-TV och bredband	-37 268	-34 907
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-54 270	-53 286
	Förvaltningsavtalskostnader	-36 995	-35 768
	Övriga driftkostnader	0	-20 401
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 046 412	-874 248

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 250	-4 170
	Extern revision	-25 050	-6 325
	Konsultkostnader	0	-1 250
	Medlemsavgifter	-13 600	-13 600
	Föreningsverksamhet	-1 563	0
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-56 264	-26 145
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-34 900	-32 150
	Övriga arvoden	-25 075	-1 000
	Sociala avgifter	-18 828	-10 416
	Övriga personalkostnader	-3 225	-4 028
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-82 028	-47 594
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	-127 015	-121 412
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-127 015	-121 412
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	16 315	15 020
	Ränteintäkter HSB bunden placering	856	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	360	238
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 531	15 258
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	-71 098	-28 838
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-71 098	-28 838

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 952 540	6 952 540
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Omklassificering till mark	-172 050	0
	Utgående anskaffningsvärde mark	172 050	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 952 540	6 952 540
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 441 638	-3 320 226
	Årets avskrivningar	-127 015	-121 412
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 568 653	-3 441 638
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 383 887	3 510 902
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 083 000	1 083 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	432 000	432 000
	<i>Summa</i>	23 115 000	23 115 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 095 000	5 095 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 095 000	5 095 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	378 090	0
	Årets investeringar	139 886	378 090
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	517 976	378 090
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	238 954	446 646
	Övriga fordringar	17 216	16 490
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	256 170	463 136

Not 13 Övriga kortfristiga 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	3,95%	2025-01-30	800 000	0
Stadshypotek AB	3,95%	2025-01-22	500 000	0
Stadshypotek AB	3,5%	2025-04-01	474 365	0
			1 774 365	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 774 365	
Kortfristig del			1 774 365	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	6 611	7 645
<i>Summa Övriga skulder</i>	6 611	7 645

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	84 575	80 149
Upplupna räntekostnader	8 998	1 285
Övriga upplupna kostnader	106 777	70 164
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	200 350	151 598

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den större stamrenoveringen som avsåg reliningen som var planerad till sommaren 2024 har skjutits fram och skall istället påbörjas under 2025 då Recover som föreningen har avtalat stamrenoveringsavtal med, beslutade att ändra tidsplanen till 2025.

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 Wasa i Västerås, org.nr. 778000-1603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wasa i Västerås för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Wasa i Västerås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIA OINAS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:31:55



JONAS BRÖNMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:23:05



MARIA THORNADTSSON-NORGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:16:48



MARIA FREDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:41:29



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 21:32:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 21:32:37



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.