



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Malmaberg i Västerås

 Sparande 155 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 646 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 208 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 764 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
155 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
2 646 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
4 %

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
208 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
764 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 Malmaberg i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3286 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Skjutbanan 9 i Västerås kommun:
På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Malmabergsgatan 79,81 och Markörgatan 6.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skjutbanan 9	1947-01-01	1947 och 1948
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m²
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 634
17	lokaler (hyresrätt)	369
77	p-platser (varav 10 laddplatser)	0
10	garageplatser	90
3	MC-platser inne	6
Totalt 219 objekt		7 099

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 78 st 2 rok, 21 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Pettersson	Ordförande
Nelly Graff	Sekreterare
Elisabeth Käneskog	Ledamot
Kjell Persson	Ledamot
Mona Eriksson	Ledamot
Martin Ericson	Ledamot
Johan Hultgren	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nelly Graff, Martin Ericson, Kjell Persson och Mona Eriksson. Även Marcus Pettersson kommer avgå under 2025 års föreningsstämma pga avflytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell Persson, Johan Hultgren, Marcus Pettersson och Nelly Graff.

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

Valberedning har varit: Mona Eriksson samt Elisabeth Käneskog, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma är Marcus Pettersson med Nelly Graff som suppleant.

Hemmavicevärd har varit: Kjell Persson, Mona Eriksson och Elisabeth Käneskog

Förvaltare har varit Johan Hultgren anställd av HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11 i föreningenslokalen . På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +1%.

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 den 2024-05-16.

Årets underhåll

Under året har föreningen genomfört förbättring av smidesräcken. Rensning av hänggrännor. Linjemarkeringar för parkering förbättrade. Installation av 4G till hissar. Målning av 3 st miljöbodar. Byte till ledbelysning framför alla entréer och miljöbodar (totalt 63 lampor utförda av HSB).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Tilläggsisolering vind
2013	Cykelförråd
2013	EMA-balansering
2019	Modernisering hiss
2019	Passersystem
2022	Laddplatser

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Installation och implementering av IMD samt underhåll av fastigheternas tak.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslustdagen till 18 785 004 kr . Under året har föreningen amorterat 580 000 kr.

Styrelsen anser att föreningen har en mycket god ekonomi, men på grund av rådande omvärldsläge behöver föreningen säkra upp för framtida underhåll etc. Därmed är styrelsen väl medvetna om att aktivt se över och diskutera eventuella hyreshöjningar varje år. Styrelsen ser hellre att höjningar sker succesivt och långsiktigt snarare än att chock-höja avgifterna. Därmed är detta en pågående dialog inom styrelsen.

Efter budgetmötet beslutade styrelsen 27/11 2024 att en hyreshöjning på 2% ska träda i kraft januari 2025. Styrelsen beslutade även under mötet den 27/11 att parkeringsavgifterna ska höjas och ska träda i kraft ungefär i april 2025. Detta anser styrelsen är god åtgärder för att möta framtida underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 21 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

Föreningen har en egen hemsida <http://www.hsb.se/malardalen/malmaberg>

Föreningen har en egen mailadress : brf.malmaberg@gmail.com

Föreningens medlemmar har fått löpande information via informationsblad samt uppsatt information i trapphuset. Alla medlemmar har även inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen

HSB Malmaberg i Västerås har under 2024 fortsatt att sträva efter att erbjuda en trygg och trivsamt bostadsmiljö för alla medlemmar och hyresgäster. Året har präglats av både utmaningar och framgångar, och vi har arbetat hårt för att säkerställa att våra fastigheter håller hög standard samtidigt som vi tar hänsyn till hållbarhet och medlemmarnas behov.

Kommunikation och medlemsengagemang

Under året har vi lagt stor vikt på att öka kommunikationen och engagemanget med våra medlemmar och hyresgäster. Detta har inkluderat:

- **Möten och information:** Regelbundna informationsmöten och nyhetsbrev för att hålla alla boende informerade om viktiga frågor och beslut.
- **Medlemsinflytande:** Aktiva insatser för att öka medlemmarnas inflytande och delaktighet i förvaltningen av bostadsområdet.
- **Feedback och förbättringar:** Genomfört enkäter och samtal för att samla in feedback och förbättra våra tjänster och boendemiljö.
- **Ekonomisk transparens:** Fortsatt att arbeta för en hög grad av transparens och kommunikation med medlemmarna om den ekonomiska utvecklingen.

Utmaningar och framtidsutsikter:

- **Fortsätta förbättra boendemiljön:** Genom ytterligare renoveringar och underhåll.
- **Utöka hållbarhetsinsatserna:** Investera i nya tekniker och metoder för att minska vår miljöpåverkan.
- **Stärka gemenskapen:** Skapa fler möjligheter för boende att träffas och engagera sig i bostadsområdet.

HSB Malmaberg ser med tillförsikt på framtiden och tackar alla medlemmar och hyresgäster för deras engagemang och stöd under året. Tillsammans fortsätter vi att bygga en hållbar och trivsamt bostadsmiljö för alla.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	193	175	184	240
Skuldsättning, kr/kvm	2 646	2 757	2 808	2 888	2 968
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 832	2 919	3 005	3 090	3 176
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	208	194	176	177	148
Årsavgifter, kr/kvm	764	757	721	721	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	757	766	721	721	715
Nettoomsättning, tkr	5 362	5 309	5 047	5 044	5 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	263	435	438	1 191	571
Soliditet, %	35	34	33	32	27

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

I årsavgiften ingår fjärrvärme, vatten, tv och bredband.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	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	128 360	0	0	128 360
Upplåtelseavgifter, kr	105 800	0	0	105 800
Underhållsfond, kr	4 767 825	0	538 039	5 305 864
S:a bundet eget kapital, kr	5 001 985	0	538 039	5 540 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 467 056	435 260	-538 039	5 364 277
Årets resultat, kr	435 260	-435 260	262 512	262 512
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 902 316	0	-275 527	5 626 789
S:a eget kapital, kr	10 904 301	0	262 512	11 166 813

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 748 000 kr samt ianspråktagande skett med 209 961 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	5 902 316
Årets resultat, kr	262 512
Reservation till underhållsfond, kr	-748 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	209 961
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 626 789

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 626 789

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	5 362 490	5 306 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 650	51 233
Summa Rörelseintäkter		5 377 140	5 357 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 910 276	-3 800 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 794	-94 871
Personalkostnader	Not 6	-96 058	-95 212
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-625 109	-617 528
Summa Rörelsekostnader		-4 758 236	-4 608 471
Rörelseresultat		618 903	748 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	154 347	90 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-510 738	-404 078
Summa Finansiella poster		-356 392	-313 637
Resultat efter finansiella poster		262 512	435 260
Resultat före skatt		262 512	435 260
Årets resultat		262 512	435 260

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 815 267	26 320 376
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	37 580	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 852 847	26 320 376
Summa Anläggningstillgångar		25 852 847	26 320 376

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-450	24 150
Aktuell skattefordran		1 410	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 443 020	2 756 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 771	294 541
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 662 751	3 075 566
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	2 500 000
Summa Omsättningstillgångar		5 662 751	5 575 566
Summa Tillgångar		31 515 598	31 895 942

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	234 160	234 160
Fond för yttre underhåll	5 305 864	4 767 825
Summa Bundet eget kapital	5 540 024	5 001 985

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 364 277	5 467 056
Årets resultat	262 512	435 260
Summa Fritt eget kapital	5 626 788	5 902 316

Summa Eget kapital	11 166 812	10 904 301
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 782 028	16 667 504
Summa Långfristiga skulder		12 782 028	16 667 504

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 002 976	2 697 500
Leverantörsskulder		294 351	346 116
Skatteskulder		0	14 201
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	597 913	574 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	671 518	691 465
Summa Kortfristiga skulder		7 566 758	4 324 137

Summa Skulder		20 348 786	20 991 641
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		31 515 598	31 895 942
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	618 903	748 897
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	625 109	617 528
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	625 109	617 528
Erhållen ränta	136 222	72 169
Erlagd ränta	-508 367	-391 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	871 866	1 046 907
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	246 726	-86 780
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-65 226	87 288
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	181 500	508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 053 367	1 047 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-157 580	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157 580	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-580 000	-570 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-580 000	-570 100
Årets kassaflöde	315 787	477 315
Likvida medel vid årets början	4 886 457	4 409 141
Likvida medel vid årets slut	5 202 243	4 886 457



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har 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.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 15 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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 9 642 532 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	5 070 183	5 019 752
	Hyror lokaler	83 760	91 312
	Hyror garage och parkeringsplatser	203 350	208 800
	Hyror förbrukningsbaserad	7 017	0
	Övriga primära intäkter	74 110	59 351
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 438 420	5 379 215
	Hyresbortfall	-20 026	-17 176
	Avsatt till inre fond	-55 904	-55 904
	<i>Summa</i>	-75 930	-73 080
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 362 490	5 306 135
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 650	51 233
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 650	51 233
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-787 664	-754 083
	Snö och halk-bekämpning	-32 826	-4 815
	Reparationer	-267 273	-270 561
	Planerat underhåll	-209 961	-303 891
	Försäkringsskador	-5 285	0
	El	-219 710	-213 453
	Uppvärmning	-1 026 549	-940 077
	Vatten	-230 966	-208 563
	Sophämtning	-168 994	-181 596
	Fastighetsförsäkring	-172 039	-157 834
	Kabel-TV och bredband	-299 532	-296 587
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-169 836	-169 860
	Förvaltningsavtalskostnader	-295 790	-274 946
	Övriga driftkostnader	-23 850	-24 594
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 910 276	-3 800 860

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 087
	Administrationskostnader	-55 151	-31 045
	Extern revision	-17 475	-14 000
	Medlemsavgifter	-36 000	-36 000
	Föreningsverksamhet	-6 325	0
	Övriga förvaltningskostnader	-11 843	-6 739
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 794	-94 871
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 973	-55 500
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-14 615	-18 800
	Sociala avgifter	-18 470	-18 912
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 058	-95 212
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	-605 272	-605 272
	Avskrivning på markanläggning	-19 837	-12 256
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-625 109	-617 528
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	46 314	47 814
	Ränteintäkter placeringar	100 221	39 817
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 812	2 810
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	154 347	90 441
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	-509 207	-403 679
	Övriga räntekostnader	-1 531	-399
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-510 738	-404 078

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 009 086	40 009 086
	Ingående anskaffningsvärde mark	155 800	155 800
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	160 860	160 860
	Omklassificeringar	120 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 445 746	40 325 746
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 005 370	-13 387 842
	Årets avskrivningar	-625 109	-617 528
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 630 479	-14 005 370
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 815 267	26 320 376
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	542 000	542 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	484 000	484 000
	<i>Summa</i>	54 226 000	54 226 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 826 000	35 826 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 826 000	35 826 000
	120 000kr omklassificering avser ej erhållit bidrag från naturvårdsverket i samband med installation av laddstolpar.		
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	37 580	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	37 580	0
	Avser pågående arbete avseende IMD		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 202 243	2 386 457
	Övriga fordringar	240 777	370 418
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 443 020	2 756 875

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 000 000	2 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	2 500 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,11%	2025-09-01	2 117 500	120 000
Stadshypotek AB	4,43%	2026-09-01	5 263 908	120 000
Stadshypotek AB	3,89%	2027-09-01	3 836 920	100 000
Stadshypotek AB	1,02%	2026-09-01	4 021 200	120 000
Stadshypotek AB	1,13%	2025-09-01	3 545 476	120 000
			18 785 004	580 000

Långfristig del	12 782 028
Nästa års amortering av långfristig skuld	340 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 662 976
Kortfristig del	6 002 976
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	580 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	41 744	22 890
Inre fond	537 083	530 803
Övriga kortfristiga skulder	19 086	21 162
Summa Övriga skulder	597 913	574 855

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	431 962	450 123
Upplupna räntekostnader	42 644	40 273
Övriga upplupna kostnader	196 912	201 069
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	671 518	691 465

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser att rapportera efter räkenskapsårets slut.

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 Malmaberg i Västerås, org.nr. 778000-3286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmaberg i Västerås för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Malmaberg i Västerås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Bokvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARCUS PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:51:33



MONA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:42:07



MARTIN ERICSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:15:00



JOHAN HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:06:03



NELLY GRAFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:02:21



KJELL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:41:29



ELISABETH KÄRNESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:42:08



HANS BOKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:39:27



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 06:51:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HANS BOKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:32:53



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 06:51:55



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.