



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 224 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 0 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 2 784 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 5 %</p>	 <p>Energikostnad 141 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 701 kr/kvm</p>	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Freden i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
224 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

Ingen uppgift.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 784 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
5 %

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
141 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 innehåser 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
701 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 Freden i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-4930 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Freden 8	1990-01-01	1990

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	garageplatser	500
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 142
Totalt 52 objekt		2 642

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 14 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Liza Malmqvist	Ordförande
Roger Götheden	Ledamot
Anna Gelin	HSB-Ledamot
Martina Welén	Ledamot
Andreas Stenvi	Ledamot
Bengt Oldberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Liza Malmqvist och suppleanten Bengt Oldberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Götheden, Martina Welén, Liza Malmqvist och Andreas Stenvi.

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

Valberedning har varit: Stefan Löfgren (sammankallande) och Bengt Oldberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24 på Falkenbergiska kvarnen. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Ingen höjning har skett vid årsskiftet 2025, styrelsen har tagit beslut om att höja årsavgiften med 5% from 250401.

Föreningens ekonomi är god. Intäkterna täcker driftskostnaderna och föreningen amorterar ca 4% av lånebeloppet per år samt genomför årlig punktamortering för att sänka låneskulden. För övrigt täcker årets resultat även framtida sparande med 224 kr/kvm.

Föreningens årsavgift har över tid legat på en god nivå och behöver fortsätta göra det för att täcka ökade räntekostnader i takt med att lånen omsätts från historiskt låga räntor till de nya normalräntorna. I takt med ökade räntekostnader avser föreningen att fortsätta amortera på de befintliga lånen vilket bidrar till att kunna hålla avgiften på bra nivå.

Huset är uppfört 1990 och kommer i enlighet med underhållsplanen behöva genomgå ett stambyte inom 10-15 år. För att undvika stora avgiftshöjningar i samband med det föreslås en succesiv ökning av avgifterna.

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 2024-08-05.

Under året har föreningen utfört takunderhåll inklusive taktvätt. Byte cirkulationspump i undercentral samt byte tvättmaskin.

Föreningen utför eller planerar följande åtgärder under kommande år:

Föreningen avser att investera i 4 st laddboxar för el- och hybridbilar. Stämmobeslut togs på årsstämman 2024.

Styrelsen ser även över möjligheten till att energieffektivisera huset tillsammans med HSB samt nya lösningar till ett digitalt och säkrare passagesystem. Tidsplan för detta är inte beslutat och investeringarna är i dagsläget inte prioriterade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

På www.hsb.se/malardalarna kan alla medlemmar logga in, där finns bland annat information om lägenheten, avier, medlemserbjudanden och föreningsdokument.

Föreningen har anordnat en städdag på våren och en på hösten 2024.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	218	243	267	244
Skuldsättning, kr/kvm	2 784	3 190	3 406	3 561	3 654
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 434	3 935	4 201	4 393	4 507
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	141	136	127	117	102
Årsavgifter, kr/kvm	701	668	668	668	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	636	601	602	596	595
Nettoomsättning, tkr	1 659	1 588	1 590	1 573	1 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	241	251	381	448
Soliditet, %	57	54	52	50	48

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, ev. utrangeringar och ev. exceptionella/jämförelsestörande poster per kvm totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm.

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 kabel-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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 013 992	0	0	4 013 992
Underhållsfond, kr	1 837 736	0	-38 650	1 799 086
S:a bundet eget kapital, kr	5 851 728	0	-38 650	5 813 078
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 126 987	240 828	38 650	4 406 466
Årets resultat, kr	240 828	-240 828	156 116	156 116
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 367 815	0	194 766	4 562 582
S:a eget kapital, kr	10 219 543	0	156 116	10 375 660

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 146 650 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	4 367 816
Årets resultat, kr	156 116
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	146 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 562 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 562 582
------------------------------------	------------------

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	1 659 118	1 573 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 395	14 127
Summa Rörelseintäkter		1 679 513	1 587 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-964 446	-852 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 336	-39 614
Personalkostnader	Not 6	-64 459	-50 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-288 884	-288 884
Summa Rörelsekostnader		-1 381 125	-1 231 998
Rörelseresultat		298 388	355 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 231	47 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-193 503	-162 673
Summa Finansiella poster		-142 272	-114 741
Resultat efter finansiella poster		156 116	240 828
Resultat före skatt		156 116	240 828
Årets resultat		156 116	240 828

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 16 145 541 16 434 425

*Summa Materiella anläggningstillgångar***16 145 541 16 434 425****Summa Anläggningstillgångar****16 145 541 16 434 425**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 433 0

Aktuell skattefordran

30 490 33 487

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 842 299 1 694 390

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

73 978 60 220

*Summa Kortfristiga fordringar***948 200 1 788 097**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 900 000 700 000

*Summa Kortfristiga placeringar***900 000 700 000****Summa Omsättningstillgångar****1 848 200 2 488 097****Summa Tillgångar****17 993 741 18 922 523**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 013 992	4 013 992
Fond för yttre underhåll	1 799 086	1 837 736
Summa Bundet eget kapital	5 813 078	5 851 728

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 406 466	4 126 987
Årets resultat	156 116	240 828
Summa Fritt eget kapital	4 562 581	4 367 816

Summa Eget kapital

10 375 659 **10 219 544**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 137 500	5 502 500
Summa Långfristiga skulder		4 137 500	5 502 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 215 000	2 922 500
Leverantörsskulder		32 517	55 179
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	21 263	14 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	211 802	208 766
Summa Kortfristiga skulder		3 480 582	3 200 479

Summa Skulder

7 618 082 **8 702 979**

Summa Eget kapital och skulder

17 993 741 **18 922 523**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	298 388	355 569
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	288 884	288 884
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	288 884	288 884
Erhållen ränta	39 420	36 324
Erlagd ränta	-188 825	-151 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	437 867	528 872
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-42 233	41 296
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-17 075	-35 975
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-59 308	5 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378 558	534 193
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 072 500	-570 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 072 500	-570 000
Årets kassaflöde	-693 942	-35 807
Likvida medel vid årets början	2 347 718	2 383 525
Likvida medel vid årets slut	1 653 777	2 347 718

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 justerats 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: 20-120 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 9 618 275 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 501 548	1 429 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	151 000	136 950
	Hyror förbrukningsbaserad	600	600
	Övriga intäkter	8 470	7 398
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 661 618	1 574 940
	Hysesbortfall	-2 500	-1 500
	<i>Summa</i>	-2 500	-1 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 659 118	1 573 440
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	19 099	0
	Övriga intäkter	1 296	14 127
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 395	14 127
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-120 399	-117 589
	Snö och halk-bekämpning	-19 000	0
	Reparationer	-18 240	-77 946
	Planerat underhåll	-146 650	-44 782
	Försäkringsskador	-15 000	-3 894
	EI	-61 969	-76 972
	Uppvärmning	-249 710	-230 434
	Vatten	-59 819	-52 057
	Sophämtning	-52 178	-47 116
	Fastighetsförsäkring	-33 001	-29 845
	Kabel-TV och bredband	-52 519	-50 632
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-53 020	-48 133
	Förvaltningsavtalskostnader	-80 310	-71 015
	Övriga driftkostnader	-2 629	-2 359
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-964 446	-852 774

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 840	-4 395
	Extern revision	-16 351	-11 625
	Medlemsavgifter	-14 750	-14 750
	Föreningsverksamhet	-18 673	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 722	-8 844
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 336	-39 614
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 625	-34 601
	Revisionsarvode	-3 000	-2 000
	Övriga arvoden	-2 000	-5 150
	Sociala avgifter	-11 834	-8 494
	Övriga personalkostnader	0	-482
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-64 459	-50 727
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	-288 884	-288 884
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-288 884	-288 884
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	20 751	24 927
	Ränteintäkter HSB bunden placering	28 844	21 289
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 636	1 716
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	51 231	47 932
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	-192 723	-161 998
	Övriga räntekostnader	-780	-675
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-193 503	-162 673

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 678 000	22 678 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 022 000	1 022 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	23 700 000	23 700 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 265 575	-6 976 691
	Årets avskrivningar	-288 884	-288 884
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-7 554 459	-7 265 575
	Utgående redovisat värde	16 145 541	16 434 425
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	712 000	712 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 400 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	37 112 000	37 112 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 622 000	19 622 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	19 622 000	19 622 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	753 777	1 647 718
	Övriga fordringar	88 522	46 672
	Summa Övriga fordringar	842 299	1 694 390
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placering HSB, specialinlåning löptid 2025-03-18, ränta 3,65 %	900 000	700 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	900 000	700 000

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,39%	2026-01-23	182 500	0
Swedbank	3,86%	2027-01-25	2 385 000	80 000
Swedbank	3,57%	2028-01-25	1 850 000	200 000
Swedbank	0,92%	2025-06-18	2 935 000	20 000
			7 352 500	300 000
Långfristig del			4 137 500	
Nästa års amortering av långfristig skuld			280 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 935 000	
Kortfristig del			3 215 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,55%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	5 440	6 697
Källskatt och arbetsgivaravgift	15 735	6 299
Inre fond	88	88
Övriga kortfristiga skulder	0	950
<i>Summa Övriga skulder</i>	21 263	14 034

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	125 894	121 166
Upplupna räntekostnader	31 960	27 282
Övriga upplupna kostnader	53 948	60 318
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	211 802	208 766

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Freden i Västerås, org.nr. 716412-4930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freden 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Freden 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Stefan Löfgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LIZA MALMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 10:28:51



MARTINA WELÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 20:16:50



ROGER GÖTHEDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 16:14:34



ANDREAS STENVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 10:19:53



ANNA GELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:01:36



STEFAN LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 12:51:46



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:34:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STEFAN LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 12:53:27



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:35:27



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.