



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Krumeluren i Västerås

 Sparande 311 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 958 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 254 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 1 008 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
311 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
4 958 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
6 %

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
254 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
1 008 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 Krumeluren i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3070 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-17. Föreningens fastigheter byggdes 1952-56. Ombyggnad skedde och var fördigställda år 1995. På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Narvavägen 23-73 samt 2 fristående byggnader (föreningslokal Oktagonen och affärslokal Pulcinella Pizzeria)

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Krumeluren 1 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krumeluren 1	1952-01-01	1952
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	730
43	Förråd	312
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 247
42	Garageplatser	748
132	P-platser	0
9	MC-platser i garage	36
Totalt 436 objekt		13 073

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 1 rok, 72 st 2 rok, 67 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Krumeluren GA:1	G:A		1 / 2	Väg
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Markus Beijer	Ordförande
Eva Elisabet Bäcklund	Vice ordförande
Ingrid Brandqvist	Sekreterare
Per Wiklund	Ledamot
Henrik Hermansson	Ledamot
Viktor Domenstam	Ledamot
Mats Jos	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Elisabet Bäcklund, Per Wiklund, Henrik Hermansson, Viktor Domenstam och Mats Jos.

Vid årsstämman 2024 avgick Daniel Pasanen som ordförande p g a flytt till annan ort. Vår HSB-ledamot Eva-Lena Backman avslutade sin tjänst på HSB sept 2024 och lämnade därav styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Elisabet Bäcklund, Per Wiklund och Markus Beijer.

Revisorer har varit: Elzbieta Dziejowska med Lars Axelsson som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Charlotte Granberg (sammankallande), Rut Törnkvist samt Joel Stange, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma är Markus Beijer med Ingrid Brandqvist som suppleant.

Förvaltare har varit Johan Hultgren anställd hos HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 på föreningslokalen Oktagonen. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har en justering gjorts av avgifter för garage, p-platser samt lokaler och förråd för uthyrning.

Parkerings- och garageavgifter höjdes med 10% per 2025-01-01.

Föreningen har bytt leverantör av TV och Bredband. Avtal med Sappa inleddes 1 okt resp 1 dec. Därigenom minskades avgiften för bredband/TV till 99 kr/månad per 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring av fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt underhållsplanen. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 101 000 kr.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-28.

Underhåll och investeringar:

Under året har VVS-teknik utfört relining på alla avlopp under marknivå åt föreningen. Arbetet inleddes i april 2024 och planerade att avslutas i februari 2025, förutom återställande av mark. I övrigt har löpande underhåll utförts. Sanering av varmvattencirkulationen avslutades i juli och föreningen fortsätter med kontroll. Underhåll pågår av utemöbler samt inköp av nya bord vid dammen. Lekredskap i lekparken har målats. Fasaden har reparerats på olika ställen. Alla entrépartier har slipats och inoljats. En översyn av el-installationen i 61:an har utförts vilket innebar minskad elkostnad för föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Rotrenovering
2012	Balkongrenovering
2024-25	Relining av avlopp under marknivå

Under året har löpande underhåll utförts. Underhåll av utemöbler samt inköp av nya bord vid dammen. Gungställning och klätterställning har målats. Fasaden har reparerats på olika ställen. Översyn av varmvattencirkulationen har fortsatt. Slipning och inoljning av alla entrépartier.

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

Underhåll av fönsterpartier, av externa trappor och källarnedgångar. Planering av ev elbilsladdning och kameraövervakning. I övrigt följer föreningen sin underhållsplan.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 811 134 kr. Under året har föreningen amorterat 1 623 200 kr. Under 2024 togs ett nytt lån uppgående till 4 000 000 kr.

Föreningen har 2 lån som skall omsättas under år 2025 vilket kan medföra till ränteförändringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 230.

Medlemmarna har informerats fortlöpande med föreningens eget infoblad "Krumelurnytt" under året. Det har även visats på föreningens hemsida www.hsb.se/malardalen/brf/krumeluren. Föreningen har även en egen e-postadress där felanmälningar och annan kontakt kan ske : brf.krumeluren@gmail.com.

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

Styrelsen har deltagit i HSB utbildningar under året samt på HSBs ägarträff den 14 mars. En välbesökt konstutställning/Hantverksförsäljning genomfördes den 12 okt i Oktanen. Utställarna bjöd på fika. Inbjudan skedde även externt. En helg i maj resp i okt hyrde föreningen en container för grovavfall och en behållare för elavfall, I samband med containerhelgen i maj hade boende loppis i Krumelurens tunnar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	311	262	170	200	208
Skuldsättning, kr/kvm	4 958	4 727	4 844	4 964	4 929
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 763	5 556	5 694	5 834	5 793
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	254	254	224	216	202
Årsavgifter, kr/kvm	1 008	920	824	821	815
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	89	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	965	884	791	783	776
Nettoomsättning, tkr	12 591	11 594	10 378	10 295	10 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 343	1 974	674	646	-1 357
Soliditet, %	13	11	9	8	8

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	472 360	0	0	472 360
Underhållsfond, kr	4 100 712	0	601 515	4 702 227
S:a bundet eget kapital, kr	4 573 072	0	601 515	5 174 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 732 566	1 974 319	-601 515	3 105 370
Årets resultat, kr	1 974 319	-1 974 319	2 343 472	2 343 472
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 706 885	0	1 741 957	5 448 842
S:a eget kapital, kr	8 279 957	0	2 343 472	10 623 429

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 101 000 kr samt ianspråktagande skett med 499 485 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 706 885
Årets resultat, kr	2 343 472
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 050 357

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 101 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	499 485
Balanseras i ny räkning, kr	5 448 842

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	12 591 296	11 581 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 064	350 905
Summa Rörelseintäkter		12 611 360	11 932 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 493 060	-7 369 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 865	-217 697
Personalkostnader	Not 6	-206 288	-181 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 217 582	-1 211 630
Summa Rörelsekostnader		-9 158 795	-8 980 446
Rörelseresultat		3 452 565	2 952 163
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	146 303	85 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 255 396	-1 062 871
Summa Finansiella poster		-1 109 093	-977 844
Resultat efter finansiella poster		2 343 472	1 974 319
Resultat före skatt		2 343 472	1 974 319
Årets resultat		2 343 472	1 974 319

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	66 421 053	67 638 635
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	4 944 455	123 854
Summa Materiella anläggningstillgångar		71 365 507	67 762 488
Summa Anläggningstillgångar		71 365 507	67 762 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 137	40 585
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 260 650	4 976 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		387 725	487 913
Summa Kortfristiga fordringar		7 705 512	5 504 535
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	988	951
Summa Kassa och bank		988	951
Summa Omsättningstillgångar		7 706 500	5 505 486
Summa Tillgångar		79 072 007	73 267 974

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	472 360	472 360
Fond för yttre underhåll	4 702 227	4 100 712
Summa Bundet eget kapital	5 174 587	4 573 072

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 105 370	1 732 566
Årets resultat	2 343 472	1 974 319
Summa Fritt eget kapital	5 448 842	3 706 885

Summa Eget kapital	10 623 429	8 279 957
--------------------	------------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 015 000	31 103 600
Summa Långfristiga skulder		37 015 000	31 103 600

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 796 134	31 380 734
Leverantörsskulder		1 640 789	473 462
Skatteskulder		11 565	15 888
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	279 894	249 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 705 196	1 764 638
Summa Kortfristiga skulder		31 433 578	33 884 417

Summa Skulder		68 448 578	64 988 017
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		79 072 007	73 267 974
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 452 565	2 952 163
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 217 582	1 211 630
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 217 582	1 211 630
Erhållen ränta	146 303	85 028
Erlagd ränta	-1 201 901	-1 015 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 614 549	3 233 496
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	143 891	-195 455
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 080 266	224 348
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 224 157	28 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 838 706	3 262 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 820 601	-123 854
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 820 601	-123 854
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 326 800	-1 553 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 326 800	-1 553 200
Årets kassaflöde	2 344 904	1 585 335
Likvida medel vid årets början	4 663 116	3 077 781
Likvida medel vid årets slut	7 008 020	4 663 116



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

14 831 412 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	10 497 544	9 543 356
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	537 515	505 840
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	297 000	296 988
	Hyror lokaler	620 790	651 925
	Hyror garage och parkeringsplatser	614 107	601 641
	Hyror övrigt	33 354	0
	Övriga primära intäkter	76 220	78 383
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 676 530	11 678 133
	Hyresbortfall	-85 234	-96 429
	<i>Summa</i>	-85 234	-96 429
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 591 296	11 581 704

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 364	97 161
	Övriga sekundära intäkter	10 700	253 744
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 064	350 905

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 673 410	-1 588 652
	Snö och halk-bekämpning	-111 000	-17 305
	Reparationer	-94 613	-272 653
	Planerat underhåll	-499 485	-274 555
	Försäkringsskador	-37 964	-148 779
	El	-806 655	-845 012
	Uppvärmning	-2 126 096	-2 161 813
	Vatten	-393 153	-346 008
	Sophämtning	-320 069	-367 844
	Fastighetsförsäkring	-202 584	-168 820
	Kabel-TV och bredband	-348 483	-338 303
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-308 573	-308 180
	Förvaltningsavtalskostnader	-551 732	-520 800
	Övriga driftkostnader	-19 243	-11 074
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 493 060	-7 369 798

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	-19 831	-28 856
	Administrationskostnader	-97 258	-49 616
	Extern revision	-31 425	-21 625
	Medlemsavgifter	-57 250	-57 250
	Föreningsverksamhet	-7 812	0
	Övriga förvaltningskostnader	-28 289	-60 351
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-241 865	-217 697
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-153 250	-124 250
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-6 000	-9 000
	Sociala avgifter	-38 188	-32 575
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	Övriga personalkostnader	-2 850	-9 296
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-206 288	-181 321
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	-1 217 582	-1 211 630
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 217 582	-1 211 630
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	139 558	79 635
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 745	5 393
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	146 303	85 028
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	-1 254 414	-1 059 174
	Övriga räntekostnader	-982	-3 697
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 255 396	-1 062 871

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 933 203	56 933 203
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 896 340	33 896 340
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	90 829 543	90 829 543
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 190 908	-21 979 278
	Årets avskrivningar	-1 217 582	-1 211 630
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 408 490	-23 190 908
	<i>Utgående redovisat värde</i>	66 421 053	67 638 635
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 842 000	2 842 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 056 000	2 056 000
	<i>Summa</i>	91 298 000	91 298 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	70 983 000	68 568 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	70 983 000	68 568 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	123 854	0
	Årets investeringar	4 820 601	123 854
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 944 455	123 854
	Pågående arbeten avser relining.		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 007 033	4 662 165
	Övriga fordringar	253 617	313 872
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 260 650	4 976 037
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto	988	951
	<i>Summa Kassa och bank</i>	988	951

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	1,31%	2027-10-20	15 750 000	250 000
Nordea Hypotek AB	2,77%	2025-10-16	15 750 000	250 000
Nordea Hypotek AB	3,52%	2026-06-17	6 100 000	200 000
Swedbank	3,22%	2028-06-21	3 980 000	80 000
Swedbank	3,71%	2025-02-28	3 000 000	60 000
Swedbank	3,62%	2025-01-28	4 877 534	340 000
Stadshypotek AB	0,97%	2025-03-30	1 925 000	20 000
Stadshypotek AB	1,01%	2026-06-30	7 720 000	80 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-04-30	4 415 000	340 000
Stadshypotek AB	4,05%	2025-09-30	1 293 600	123 200
			64 811 134	1 743 200

Långfristig del	37 015 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	950 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 846 134
Kortfristig del	27 796 134
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 743 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 972 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	74 803	38 445
Inre fond	160 090	166 316
Övriga kortfristiga skulder	45 000	44 934
Summa Övriga skulder	279 894	249 695

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 085 570	1 042 949
Upplupna räntekostnader	216 495	163 000
Övriga upplupna kostnader	403 131	558 689
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 705 196	1 764 638

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under hösten 2025 planeras en extrastämma för ställningstagande till nya stadgar.

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 Krumeluren i Västerås, org.nr. 778000-3070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Krumeluren i Västerås för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elzbieta Dziewonska
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARKUS BEIJER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 13:39:55



PER WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 13:10:27



HENRIK HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 06:44:18



VIKTOR DOMENSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:10:44



INGRID BRANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 12:34:32



EVA ELISABET BÄCKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 10:43:22



ELZBIETA DZIEWONSKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 09:29:50



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:52:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ELZBIETA DZIEWONSKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 21:14:34



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:52:12



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.