



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening

Sjöutsikten i Västerås

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Sjöutsikten, kallar härmed till ordinarie föreningsstämma

DAG Tisdag 3 juni

TID Kl 18:00

PLATS Trädgården

Föreningen bjuder på lättare tilltugg under årsstämman.

Välkommen!

Styrelsen

Jag/vi kommer till bostadsrättsföreningens föreningsstämma den 2025-06-03

Namn.....Antal personer.....

OSA 2025-05-25 till Fredrik Lamell



DAGORDNING ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige till HSB MälarDalarnas föreningsstämma
(En fullmäktige för varje påbörjat 600-tal medlemmar i föreningen)
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Sjöutsikten i Västerås

 Sparande 276 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 754 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 201 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 682 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
276 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 754 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
3 %

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
201 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
682 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 Sjöutsikten i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3328 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Gästgivaren 6 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gästgivaren 6	1978-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar 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 m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 232
11	garageplatser	165
8	P-platser (samtliga laddplatser)	0
Totalt 33 objekt		1 397

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Lamell	Ordförande
Maria Ryttersson	Sekreterare
Gustaf Leonardsson	Ledamot
Carina Lindborg	Ledamot
Jennie Agtorn	Ledamot
Anders Björk	HSB-Ledamot
Leif Efraimsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga inom styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jennie Agtorn och Fredrik Lamell.

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

Valberedning har varit: Madelen Thors (sammankallande) samt Lena Ragnerstam valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit Maria Ryttersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04 på föreningens trädgård. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

Styrelsen har under november 2024 beslutat om en sänkning om 10 % av årsavgiften fr.om. 2025-01-01.

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 under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Stamreovering
2012	Målning fönster
2014	Byte värmexlare
2017	Altaner och staket
2019	Målning av fönster
2020	Byte bottenledning
2021	Installation av 14 laddstolpar för parkering samt garage
2022	Byte till säkerhetsdörrar till varje lägenhet i källarplan samt de två källardörrarna på vardera gavel
2024	Inköp av robotgräsklippare
2024	Byggt ny bastu & relax i källaren
2024	Installerat spaltventiler i fönster på entréplan samt övervåning
2024	Byggt och utökat befintlig förrådsförvaring i källaren för varje enskild lägenhetsinnehavare
2024	Köpt ny utrustning till tvättstuga (professionell torktumlare)

Underhåll och investeringar under året:

Under året har löpande underhåll utförts på fastigheten samt färdigställande av bastun & relax, inköp av en satelittstyrd robotgräsklippare samt grästrimmer för gräsklippning av den gemensamma gräsmattan för fram- och baksida, installerat spaltventiler för fönstren till varje enskild lägenhet på entréplan samt övervåning, byggt ny förrådsförvaring och utökat befintlig förvaring för varje enskild lägenhetsinnehavare i källaren, köpt in ny utrustning till gemensam tvättstuga och byte av en mätartavla.

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

Eventuell ny miljöbod beroende på framtida ändringar från Vafab.

Oklart än gällande ändringar i direktiv från Vafab.

Renovering av gemensamt staket för fastigheten.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 450 500kr. Under året har föreningen amorterat 89 000 kr i den löpande amorteringen och utöver detta har föreningen utfört extraamortering på föreningens banklån. Extraamorteringen uppgår till 500.000kr, 207.000kr amorterades i maj månad 2024 samt 293.000kr amorterades under november månad 2024. Amorteringen under 2024 beräknas sänka föreningens löpande räntekostnader med 25.000kr/år. Detta tack vare att styrelsen under 2023 genomförde en ekonomisk översyn och förhandlade om föreningens alla avtal vilket ledde till stora sänkningar av föreningens driftkostnader. Utöver detta har föreningen i november 2024 erhållit ekonomisk ersättning från HSB gällande bristande projektering av projektet "byte av avloppsstammar" som skedde under 2019.

Styrelsen har bra koll på lånen och idag har vår bostadsrättsförening en låg belåningsgrad som är under 2000kr/kvm. Kommande lån som skall sättas om leder till sänkta räntekostnader framöver.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

Medlemmarna har under året erhållit löpande information digitalt och via brev från styrelsen. Vid årsstämman och vid julminglet när flertalet medlemmar är samlade ges också information och möjlighet att ställa frågor. 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.

I övrigt har styrelsen under året besökt bomässan för inspiration.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	276	115	-10	62	-26
Skuldsättning, kr/kvm	1 754	2 168	2 226	1 926	1 762
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 989	2 458	2 524	2 183	1 998
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	201	196	179	160	149
Årsavgifter, kr/kvm	682	668	580	566	545
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	94	94	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	749	624	543	521	506
Nettoomsättning, tkr	901	866	755	728	704
Resultat efter finansiella poster, tkr	228	-190	-177	-59	113
Soliditet, %	4	-4	2	8	10

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

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	-906 344
Årets resultat, kr	228 241
Reservation till underhållsfond, kr	-128 417
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-740 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-740 770

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	901 007	866 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 000	8 779
Summa Rörelseintäkter		1 046 007	875 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-560 343	-619 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 869	-276 488
Personalkostnader	Not 6	-27 046	-2 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-92 250	-92 252
Summa Rörelsekostnader		-723 510	-991 018
Rörelseresultat		322 498	-115 964
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 878	13 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-108 134	-87 369
Summa Finansiella poster		-94 256	-74 121
Resultat efter finansiella poster		228 241	-190 085
Resultat före skatt		228 241	-190 085
Årets resultat		228 241	-190 085



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 334 745	2 426 996
Summa Materiella anläggningstillgångar		2 334 745	2 426 996
Summa Anläggningstillgångar		2 334 745	2 426 996

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	222 487	636 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 545	38 972
Summa Kortfristiga fordringar		271 032	675 741

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	124 354	0
Summa Kassa och bank		124 354	0

Summa Omsättningstillgångar		395 386	675 741
Summa Tillgångar		2 730 131	3 102 736

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 740	33 740
Fond för yttre underhåll	805 197	742 530
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	838 937	776 270

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-969 011	-716 259
Årets resultat	228 241	-190 085
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-740 770	-906 344

Summa Eget kapital

98 167 -130 074

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	847 000	736 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		847 000	736 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 603 500	2 292 000
Leverantörsskulder		38 354	48 335
Skatteskulder		435	435
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	21 138	22 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	121 536	133 055
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 784 964	2 496 810

Summa Skulder

2 631 964 3 232 810

Summa Eget kapital och skulder

2 730 131 3 102 736

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	322 498	-115 964
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	92 250	92 252
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	92 250	92 252
Erhållen ränta	13 878	13 248
Erlagd ränta	-112 567	-79 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	316 059	-89 507
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	107 726	-608
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 914	-18 573
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	88 812	-19 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 871	-108 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-577 500	-82 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-577 500	-82 000
Årets kassaflöde	-172 629	-190 689
Likvida medel vid årets början	499 615	690 304
Likvida medel vid årets slut	326 986	499 615

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

0 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	839 664	823 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	1 345
	Hyror garage och parkeringsplatser	52 800	46 000
	Hyror övrigt	8 000	0
	Övriga primära intäkter	8 543	1 830
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	909 007	872 375
	Hyresbortfall	-8 000	-6 100
	<i>Summa</i>	-8 000	-6 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	901 007	866 275
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	145 000	8 779
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	145 000	8 779
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-26 618	-69 053
	Snö och halk-bekämpning	-19 688	-31 819
	Reparationer	-5 592	-11 809
	Planerat underhåll	-65 750	-59 245
	Försäkringsskador	0	-3 174
	El	-39 149	-53 776
	Uppvärmning	-202 727	-185 157
	Vatten	-39 010	-34 199
	Sophämtning	-20 814	-22 977
	Fastighetsförsäkring	-30 639	-35 262
	Kabel-TV och bredband	-33 003	-35 298
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 656	-26 656
	Förvaltningsavtalskostnader	-42 425	-43 244
	Övriga driftkostnader	-8 273	-7 770
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-560 343	-619 439

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	-23 800
	Administrationskostnader	-9 672	-227 662
	Extern revision	-19 800	-14 625
	Medlemsavgifter	-9 600	-9 600
	Föreningsverksamhet	-1 624	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 174	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 869	-276 488
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 000	0
	Sociala avgifter	-6 284	-1
	Övriga personalkostnader	-762	-2 838
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-27 046	-2 839
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	-92 250	-92 252
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-92 250	-92 252
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	8 738	10 890
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 140	2 358
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 878	13 248
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	-107 854	-87 369
	Övriga räntekostnader	-280	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-108 134	-87 369

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 518 528	3 168 528
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 927	18 927
	Omklassificerat från markanläggning till byggnad	0	350 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 537 455	3 537 455
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 110 459	-1 018 207
	Årets avskrivningar	-92 250	-92 252
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 202 710	-1 110 459
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 334 745	2 426 996
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	144 000	144 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	297 000	297 000
	<i>Summa</i>	15 841 000	15 841 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 130 000	3 130 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 130 000	3 130 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	202 632	499 615
	Övriga fordringar	19 855	137 153
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	222 487	636 768
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto	124 354	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	124 354	0

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,04%	2025-06-01	328 000	0
Stadshypotek AB	4,42%	2025-03-01	400 000	40 000
Stadshypotek AB	3,95%	2025-02-04	875 500	49 000
Stadshypotek AB	3,77%	2026-03-30	580 000	0
Stadshypotek AB	2,58%	2026-09-30	267 000	0
			2 450 500	89 000
Långfristig del			847 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 603 500	
Kortfristig del			1 603 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			89 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			356 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,71%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Källskatt och sociala avgifter	6 142	0
Inre fond	14 371	22 760
Övriga kortfristiga skulder	625	225
Summa Övriga skulder	21 138	22 985

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	69 491	73 697
Upplupna räntekostnader	6 852	11 285
Övriga upplupna kostnader	45 194	48 073
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 536	133 055

Not 16 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 Sjöutsikten i Västerås, org.nr. 778000-3328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

FREDRIK LAMELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:16:21



ANDERS BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:05:32



JENNIE AGTORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:58:13



GUSTAF LEONARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:35:20



CARINA LINDBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:19:02



MARIA RYTTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:50:52



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:56:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:56:46



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.