



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Västhaga nr 13 i Västerås

 Sparande 187 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 694 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 190 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 706 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
187 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 694 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
190 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
706 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 Bostadsrättsförening Västhaga nr 13 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-1793 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Skjutfältet 8 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skjutfältet 8	1961-01-01	1960
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 782
23	garageplatser	415
42	p-platser (varav 38st med elstolpe)	0
Totalt 137 objekt		5 197

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 63 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lina Engström	Ordförande
Mikaela Vahlström	Sekreterare
Sandra Anderberg	HSB-Ledamot
Tarja Diaz Kähäri	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikaela Vahlström och Tarja Diaz Kähäri. Andreas Akterhag avgick från styrelsen 2024-09-28 pga avflyttning från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har även haft följande övriga möten under året:

-Uppföljningsmöte samt Ekonomi och budgetmöte med HSB.

-Möten med fyra olika målerifirmor för genomgång av trapphus och källare för offerter kring ommålning.

-Möten med flera olika företag gällande stamspolning som skall genomföras.

Firman tecknas av två i föreningen: Lina Engström och Mikaela Vahlström.

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

Valberedning har varit: Patrik Wik (sammankallande) och Elin Larsson, vald vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Lina Engström samt Mikaela Vahlström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10 i matsalen på Grundskolan Äventyret. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under 2024 utav föreningens fastighetsförvaltare.

Då föreningen bytt stadgar under 2024 till HSB Normalstadgar har även räkenskapsåret ändrats till helår from 2024-01-01. Denna årsredovisning är därför ett helt räkenskapsår mellan 2024-01-01 tom 2024-12-31 dvs 12 månader. Därav är siffrorna mellan åren inte helt jämförbara då detta år är längre än tidigare förkortat räkenskapsår som var 8 månader.

Underhåll under året

Under 2024 har det inte genomförts några större planerade underhåll. Mestadels löpande underhåll.

En årlig brandskyddskontroll har utförts där 4 brandsläckare har bytts ut. Underhållsservice har skett av tvättmaskinerna i tvättstugan. Elöversyn där nedslag för bastuaggregat och elstolpar på parkeringarna åtgärdades. Klottersanering har skett av fasaden. Fuktmätning har genomförts i källargång och förrådsutrymmen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Utbyggnad och inglasning av 3:ornas balkonger
2017	Stamspolning
2018	2:ornas uteplatser ersätts med inglasad balkong
2019	Nya fönster i samtliga vardagsrum
2020	Relining av stammar
2020	Utemiljö och belysning
2021	Omläggning av tak
2021	Renovering av tvättstuga
2023	Värmeventiler
2023	Lekpark och grillplats
2023	Byte av kallvattenledning
2023	Nya termostater på samtliga radiatorer

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Ommålning av trapphus och källargolv.
- Byte av gjutjärndselen av stuprören på fastighetens baksida.
- Stamspolning.
- OVK.

Föreningen har en underhållsplan som följs.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 001 342 kr . Under året har föreningen amorterat 271 248 kr.

Under år 2025 är det tre lån som skall omsättas och det kan ge ökade räntekostnader.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi bedöms vara stabil. Det är önskvärt att öka föreningens sparande för att möta kommande investeringsbehov. Föreningens avgifter anpassas efter våra drifts och investeringskostnader. Dem närmaste åren kommer troligtvis avgifterna höjas succesivt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Informationsbrev från styrelsen har utkommit en gång per kvartal samt informationslappar som delats ut till medlemmarna vid behov. Föreningen har även en egen hemsida <https://brfvasthaga13.bostadsratterna.se> samt en egen emailadress: brf.vasthaga13@gmail.com, där information kan delas ut till medlemmarna. 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.

Föreningen har under året haft aktiviteter såsom sommar och vintergrillning samt Jullotteri.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023 (8mån)	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	187	-7	148	220	122
Skuldsättning, kr/kvm	2 694	2 749	2 785	2 837	2 889
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 928	2 985	3 023	3 079	3 136
Räntekänslighet, %	4	7	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	190	118	166	180	178
Årsavgifter, kr/kvm	706	665	665	649	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	710	443	650	633	620
Nettoomsättning, tkr	3 574	2 299	3 374	3 283	32 201
Resultat efter finansiella poster, tkr	366	-1 277	-650	-265	-778
Soliditet, %	-29	-34	-18	-14	-23

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	189 871	0	0	189 871
Upplåtelseavgifter, kr	447 429	0	0	447 429
Uppskrivningsfond, kr	131 592	0	56 700	188 292
Underhållsfond, kr	896 666	0	802 710	1 699 376
S:a bundet eget kapital, kr	1 665 558	0	859 410	2 524 968
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 125 123	-1 277 788	-802 710	-6 205 621
Årets resultat, kr	-1 277 788	1 277 788	366 174	366 174
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 402 911	0	-436 536	-5 839 447
S:a eget kapital, kr	-3 737 353	0	422 874	-3 314 479

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 896 666 kr samt ianspråktagande skett med 93 956 kr

* Under året har avsättning skett till uppskrivningsfond (Balkongfond) med 56 700 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 402 911
Årets resultat, kr	366 174
Reservation till underhållsfond, kr	-896 666
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 956
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 839 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 839 447

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

med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-05-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 574 021	2 299 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 321
Summa Rörelseintäkter		3 574 021	2 317 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 213 291	-3 012 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 853	-42 728
Personalkostnader	Not 6	-132 920	-68 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-513 987	-342 659
Summa Rörelsekostnader		-2 968 052	-3 466 388
Rörelseresultat		605 970	-1 148 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64 154	47 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-303 950	-176 441
Summa Finansiella poster		-239 796	-129 124
Resultat efter finansiella poster		366 174	-1 277 788
Resultat före skatt		366 174	-1 277 788
Årets resultat		366 174	-1 277 788

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 063 484	8 577 471
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 063 484	8 577 471
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	11 731	11 731
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		11 731	11 731
Summa Anläggningstillgångar		8 075 215	8 589 202

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 272	6 898
Aktuell skattefordran		31 662	61 898
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 154 683	2 431 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 198	114 593
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 309 815	2 614 775
Summa Omsättningstillgångar		3 309 815	2 614 775
Summa Tillgångar		11 385 030	11 203 977

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	637 300	637 300
Balkongfond	188 292	131 592
Fond för yttre underhåll	1 699 376	896 666
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	2 524 968	1 665 558

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 205 621	-4 125 123
Årets resultat	366 174	-1 277 788
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 839 447	-5 402 911

Summa Eget kapital**-3 314 479 -3 737 353**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 413 500	9 767 342
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		11 413 500	9 767 342

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 587 842	4 505 248
Leverantörsskulder		187 567	176 725
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	30 850	140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	479 750	491 875
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 286 009	5 173 988

Summa Skulder**14 699 509 14 941 330****Summa Eget kapital och skulder****11 385 030 11 203 977**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-05-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	605 970	-1 148 664
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	513 987	342 659
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	513 987	342 659
Erhållen ränta	64 154	47 317
Erlagd ränta	-291 776	-153 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	892 335	-912 186
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 577	-59 948
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 253	-812 479
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-7 324	-872 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	885 011	-1 784 613
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-271 248	-181 936
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 248	-181 936
Årets kassaflöde	613 763	-1 966 549
Likvida medel vid årets början	2 132 847	4 061 596
Likvida medel vid årets slut	2 803 310	2 132 847

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

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

Resultat och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	50 år.
Avskrivningstid på fastighetsförbättringar:	10-30 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2023-05-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 374 784	2 162 775
	Hyror garage och parkeringsplatser	192 348	128 232
	Övriga primära intäkter	7 729	8 396
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 574 861	2 299 403
	Hyresbortfall	-840	0
	<i>Summa</i>	-840	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 574 021	2 299 403
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-05-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	18 321
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	18 321
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-05-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-485 620	-295 654
	Snö och halk-bekämpning	-5 401	-77 153
	Reparationer	-62 503	-54 662
	Planerat underhåll	-93 956	-1 648 875
	Försäkringsskador	0	-9 600
	El	-83 340	-51 250
	Uppvärmning	-731 630	-463 054
	Vatten	-170 305	-96 698
	Sophämtning	-122 381	-82 904
	Fastighetsförsäkring	-69 515	0
	Kabel-TV och bredband	-138 869	-86 958
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-149 186	-79 300
	Förvaltningsavtalskostnader	-100 585	-66 278
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 213 291	-3 012 386
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-05-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-349	0
	Administrationskostnader	-24 421	-18 438
	Extern revision	-20 100	-9 800
	Medlemsavgifter	-26 550	0
	Föreningsverksamhet	-1 244	0
	Övriga förvaltningskostnader	-35 189	-14 490
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-107 853	-42 728

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-05-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-95 800	-50 000
	Övriga arvoden	-4 200	0
	Sociala avgifter	-31 420	-15 710
	Övriga personalkostnader	-1 500	-2 905
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 920	-68 615
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-05-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-513 987	-342 659
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-513 987	-342 659
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-05-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	56 674	43 242
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 480	4 075
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	64 154	47 317
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-05-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-303 950	-176 441
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-303 950	-176 441

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 416 746	18 416 746
	Ingående anskaffningsvärde mark	222 000	222 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	18 638 746	18 638 746
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 061 275	-9 718 616
	Årets avskrivningar	-513 987	-342 659
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 575 262	-10 061 275
	Utgående redovisat värde	8 063 484	8 577 471
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	602 000	602 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	373 000	373 000
	Summa	37 375 000	37 375 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 237 000	15 237 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	15 237 000	15 237 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	42 666	42 666
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	42 666	42 666
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 666	-42 666
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-42 666	-42 666
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	11 731	11 731
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	11 731	11 731

Avser medlemsinsats i SBC.

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 803 310	2 132 847
Övriga fordringar	351 373	298 539
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 154 683	2 431 386

Not 14	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>
Stadshypotek AB	3,28%	2029-06-30	2 844 000	36 000
Stadshypotek AB	3,74%	2029-04-30	1 390 000	20 000
Stadshypotek AB	3,81%	2028-04-30	1 835 000	30 000
Stadshypotek AB	4,17%	2028-03-01	563 500	46 000
Stadshypotek AB	3,63%	2027-12-01	736 000	23 000
Stadshypotek AB	0,91%	2025-07-30	195 210	28 920
Stadshypotek AB	1,05%	2025-06-30	372 632	57 328
Stadshypotek AB	0,96%	2026-01-30	4 200 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2025-06-01	1 865 000	30 000
			14 001 342	271 248

Långfristig del	11 413 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	155 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 432 842
Kortfristig del	2 587 842
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	271 248
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 084 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,38%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	30 710	0
Övriga kortfristiga skulder	140	140
<i>Summa Övriga skulder</i>	30 850	140

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	296 707	260 913
Upplupna räntekostnader	46 771	34 597
Övriga upplupna kostnader	136 272	196 365
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	479 750	491 875

Not 17 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 Västhaga nr 13 i Västerås, org.nr. 778000-1793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västhaga nr 13 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västhaga nr 13 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Västhaga nr 13 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINA ENGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:26:45



MIKAELA VAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 14:15:16



SANDRA ANDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:28:07



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:40:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Västhaga nr 13 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:41:49



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.