



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Krutkällaren i Västerås

Sparande 117 kr/kvm	Investeringsbehov 0 kr/kvm	Skuldsättning 3 314 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	Energikostnad 197 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 643 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
117 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

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 314 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.

NYCKELTAL



Energikostnad
197 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
643 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 Krutkällaren i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3112 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Lovisebergsvägen 10 A-C, Katrinelundsvägen 20 samt Krutkällarvägen 1.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loviseberg 1	1956-01-01	1956
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
168	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 183
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	682
24	garageplatser	411
90	p-platser, varav 8 är elbilsplatser	0
Totalt 284 objekt		11 276

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 89 st 2 rok, 38 st 3 rok, 13 st 4 rok.
Inom föreningen finns en övernattningslägenhet som går att hyra.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Damberg	Ordförande
Helena Rosenmill	Ledamot
Olof Roos	Ledamot
Christina Lewin	Ledamot
Daniel Billman	Ledamot
Nellie Wentz	Ledamot
Joakim Isberg	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olof Roos, Daniel Billman och Christina Lewin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Damberg, Helena Rosenmill och Olof Roos.
Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Daniel Pettersson Edström med Mattias Edström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Åberg Holmgren (sammankallande) och Christina Johansson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Kerstin Damberg.

Förvaltare har varit: Johan Hultgren från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 i hörsalen på Kopparlunden. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +12% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att månadsavgifterna kommer att öka de kommande åren till följd av de investeringar som ska göras.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Ombyggnad parkering/uteplats
2016	Hissar
2020	Byte belysning, armaturer
2020	Passersystem
2023	Renovering tvättstuga
2023	Installation av 8 laddplatser

Under året har arbetet med stambyte av värmesystemet fortsatt och en tvättmaskin samt torktumlare har installerats.

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

Föreningen planerar att färdigställa bytet av värmestammarna, installera bergvärme, byta fönster och balkonger samt installera IMD.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Under året har styrelsen deltagit på HSB Mälardalarnas stämma, glöggmingel och verksamhetsträff.

Medlemmarna har under året erhållit fyra nummer av Krutkällaren informerar.

Föreningens e-postadress: krutkallaren@outlook.com

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	117	140	87	44	21
Skuldsättning, kr/kvm	3 314	2 285	2 355	2 397	999
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 439	2 530	2 608	2 654	1 106
Räntekänslighet, %	5	4	4	5	2
Energikostnad, kr/kvm	197	176	171	171	161
Årsavgifter, kr/kvm	643	653	616	587	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	670	636	594	567	556
Nettoomsättning, tkr	7 532	7 173	6 693	6 394	6 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	123	-427	-756	660
Soliditet, %	8	11	11	11	26

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 värme, vatten och kabel-TV.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	321 030	0	0	321 030
Underhållsfond, kr	2 581 121	0	230 867	2 811 988
S:a bundet eget kapital, kr	2 902 151	0	230 867	3 133 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	472 339	122 978	-230 867	364 450
Årets resultat, kr	122 978	-122 978	162 254	162 254
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	595 317	0	-68 613	526 704
S:a eget kapital, kr	3 497 468	0	162 254	3 659 722

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 540 000 kr samt ianspråktagande skett med 309 133 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	595 317
Årets resultat, kr	162 254
Reservation till underhållsfond, kr	-540 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	309 133
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	526 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	526 704
------------------------------------	----------------

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	7 531 995	7 162 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 333	10 200
Summa Rörelseintäkter		7 556 328	7 172 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 783 270	-5 630 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 185	-305 199
Personalkostnader	Not 6	-186 696	-151 648
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-843 217	-834 298
Summa Rörelsekostnader		-6 995 367	-6 921 237
Rörelseresultat		560 961	251 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	89 906	128 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-488 613	-256 819
Summa Finansiella poster		-398 707	-128 329
Resultat efter finansiella poster		162 254	122 978
Resultat före skatt		162 254	122 978
Årets resultat		162 254	122 978



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	23 549 811	24 293 388
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	164 651	183 290
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	7 031 281	2 217 566
Summa Materiella anläggningstillgångar		30 745 742	26 694 244
Summa Anläggningstillgångar		30 745 742	26 694 244

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	12 247 123	4 145 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 496	213 218
Summa Kortfristiga fordringar		12 462 619	4 360 908

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 805	10 591
Summa Kassa och bank		2 805	10 591
Summa Omsättningstillgångar		12 465 424	4 371 499

Summa Tillgångar		43 211 166	31 065 743
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	321 030	321 030
Fond för yttre underhåll	2 811 988	2 581 121
Summa Bundet eget kapital	3 133 018	2 902 151

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	364 450	472 339
Årets resultat	162 254	122 978
Summa Fritt eget kapital	526 704	595 317

Summa Eget kapital	3 659 722	3 497 468
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 203 800	12 504 984
Summa Långfristiga skulder		29 203 800	12 504 984

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 159 984	13 257 552
Leverantörsskulder		801 934	523 204
Skatteskulder		24 713	36 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	246 876	207 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 114 137	1 038 705
Summa Kortfristiga skulder		10 347 645	15 063 291

Summa Skulder		39 551 445	27 568 275
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 211 166	31 065 743
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	560 961	251 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 217	834 298
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	843 217	834 298
Erhållen ränta	89 906	128 490
Erlagd ränta	-421 189	-257 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 072 895	956 499
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-105 994	-18 328
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	314 497	-114 023
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	208 503	-132 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 281 399	824 148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 894 716	-2 348 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 894 716	-2 348 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	11 601 248	-797 539
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 601 248	-797 539
Årets kassaflöde	7 987 931	-2 321 390
Likvida medel vid årets början	4 141 677	6 463 067
Likvida medel vid årets slut	12 129 608	4 141 677

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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.

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	6 348 408	6 046 080
	Årsavgifter lokaler	638 504	608 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	452 400	449 400
	Hyror förbrukningsbaserad	681	0
	Övriga primära intäkter	92 309	59 914
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 532 302	7 163 494
	Hyresbortfall	-307	-1 150
	<i>Summa</i>	-307	-1 150
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 531 995	7 162 344
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	17 633	0
	Övriga sekundära intäkter	6 700	10 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 333	10 200
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 113 250	-1 013 504
	Snö och halk-bekämpning	-47 550	-5 810
	Reparationer	-312 422	-392 408
	Planerat underhåll	-309 133	-621 815
	Försäkringsskador	-47 256	-48 033
	El	-281 966	-269 330
	Uppvärmning	-1 638 805	-1 445 086
	Vatten	-304 033	-267 578
	Sophämtning	-427 962	-388 707
	Fastighetsförsäkring	-144 684	-128 396
	Kabel-TV och bredband	-147 593	-146 556
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-323 730	-316 842
	Förvaltningsavtalskostnader	-624 811	-543 254
	Övriga driftkostnader	-60 074	-42 772
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 783 270	-5 630 092

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-78 753	-71 947
	Extern revision	-21 250	-19 500
	Konsultkostnader	-12 250	-63 156
	Medlemsavgifter	-50 000	-50 000
	Föreningsverksamhet	-6 327	-2 011
	Övriga förvaltningskostnader	-13 604	-98 585
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-182 185	-305 199
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-142 197	-117 942
	Revisionsarvode	-7 781	0
	Övriga arvoden	-1 278	-1 252
	Sociala avgifter	-35 440	-25 614
	Övriga personalkostnader	0	-6 840
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-186 696	-151 648
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	-814 708	-826 047
	Avskrivning på markanläggning	-9 870	-5 145
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 640	-3 107
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-843 217	-834 298
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	89 583	128 138
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	323	352
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	89 906	128 490
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	-488 083	-256 239
	Övriga räntekostnader	-530	-580
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-488 613	-256 819

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 793 269	37 793 269
	Ingående anskaffningsvärde mark	792 875	792 875
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	102 887	102 887
	Årets investeringar	81 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 770 031	38 689 031
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 395 643	-13 564 451
	Årets avskrivningar	-824 578	-831 192
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 220 220	-14 395 643
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 549 811	24 293 388
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 886 000	2 886 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 103 000	2 103 000
	<i>Summa</i>	142 989 000	142 989 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	37 816 400	27 056 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	37 816 400	27 056 400
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	186 397	0
	Årets investeringar	0	186 397
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	186 397	186 397
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 107	0
	Årets avskrivningar	-18 640	-3 107
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 746	-3 107
	<i>Utgående redovisat värde</i>	164 651	183 290
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 217 566	55 963
	Årets investeringar	4 813 716	2 161 603
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	7 031 281	2 217 566

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

12 126 803

4 131 086

Övriga fordringar

120 320

14 738

Summa Övriga fordringar

12 247 123

4 145 824

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa

2 805

10 591

Summa Kassa och bank

2 805

10 591

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,96%	2025-10-30	2 999 984	93 752
Stadshypotek AB	1,05%	2025-12-30	4 700 000	100 000
Stadshypotek AB	2,94%	2026-12-30	4 700 000	100 000
Stadshypotek AB	2,7%	2027-10-30	12 000 000	240 000
Stadshypotek AB	2,8%	2026-12-30	5 790 000	60 000
Swedbank	2,92%	2028-09-25	2 368 800	0
SE-Banken Bolån	1,23%	2026-10-28	4 805 000	60 000
			37 363 784	653 752

Långfristig del

29 203 800

Nästa års amortering av långfristig skuld

460 000

Lån som ska konverteras inom ett år

7 699 984

Kortfristig del

8 159 984

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

653 752

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 615 008

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,22%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

0

756

Källskatt

80 812

35 756

Inre fond

141 124

141 124

Övriga kortfristiga skulder

24 940

29 779

Summa Övriga skulder

246 876

207 415

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	760 012	664 890
	Upplupna räntekostnader	79 013	11 589
	Övriga upplupna kostnader	275 112	362 226
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 114 137	1 038 705

Not 18

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 Krutkällaren i Västerås, org.nr. 778000-3112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krutkällaren 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. Revisoremas 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 uppger, 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 Krutkällaren 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

Daniel Pettersson Edström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KERSTIN DAMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:21:27



HELENA ROSENMILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 10:42:24



NELLIE WENTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 11:39:51



OLOF ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:39:15



CHRISTINA LEWIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 13:44:57



JOAKIM ISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 14:17:39



DANIEL BILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:34:18



DANIEL PETTERSSON EDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:10:16



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:50:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

DANIEL PETTERSSON EDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:12:41



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 14:51:11



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.