



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <p>Sparande 203 kr/kvm</p>	 <p>Investeringsbehov 0 kr/kvm</p>	 <p>Skuldsättning 6 953 kr/kvm</p>
 <p>Räntekänslighet 6 %</p>	 <p>Energikostnad 266 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p>
 <p>Tomträtt Nej</p>	 <p>Årsavgift 1 298 kr/kvm</p>	

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Berghaga i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
203 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  
6 953 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
6 %

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
266 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 298 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 Berghaga i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3518 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finn 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Källhagsgatan 2.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Siktet 1	1945-01-01	1945

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	831
16	p-platser	0
1	fritidsrum	15
2	förråd	12
<b>Totalt 37 objekt</b>		<b>858</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lukas Vauhkola	Ordförande
Josefine Braneby	Ledamot
Mattias Axblom	Ledamot
Elina Jansson	Ledamot
Amanda Rehn	Ledamot
Alexander Silverberg	Ledamot
Elisabeth Danielsson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lukas Vauhkola, Josefine Braneby och Mattias Axblom .

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Josefine Braneby, Mattias Axblom och Lukas Vauhkola.

Revisor har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Elina Jansson (sammanställande), Josefine Braneby samt Amanda Rehn, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Lukas Vauhkola med Josefine Braneby som suppleant.

Förvaltare har varit: Anna-Karin Hedström från HSB Mälardalarna.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04 på föreningens uteplats. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-20.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Takbyte
2021	Byte undercentral
2022	Låssystem

Under året köpte föreningen in en ny tvättmaskin.

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

Föreningen planerar att följa underhållsplanen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

Styrelsen planerar att anordna en städdag som avslutas med gemensam grillning under våren 2025.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	203	270	279	286	271
Skuldsättning, kr/kvm	6 953	7 072	7 191	7 310	7 465
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 179	7 302	7 425	7 547	7 708
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	266	254	241	224	202
Årsavgifter, kr/kvm	1 298	1 202	1 145	1 101	1 028
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 290	1 206	1 144	1 103	1 045
Nettoomsättning, tkr	1 107	1 029	982	946	897
Resultat efter finansiella poster, tkr	-48	67	73	71	-18
Soliditet, %	11	11	10	9	8

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Underskottet påverkar inte kassaflödet. Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	14 925	0	0	14 925
Underhållsfond, kr	782 476	0	6 459	788 935
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>797 401</b>	<b>0</b>	<b>6 459</b>	<b>803 860</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-77 065	66 504	-6 459	-17 020
Årets resultat, kr	66 504	-66 504	-48 321	-48 321
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-10 561</b>	<b>0</b>	<b>-54 780</b>	<b>-65 341</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>786 840</b>	<b>0</b>	<b>-48 321</b>	<b>738 519</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 541 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	-10 561
Årets resultat, kr	-48 321
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 541
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-65 341</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-65 341</b>
------------------------------------	----------------

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 106 638	1 029 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 245
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>1 106 638</strong>	<strong>1 034 461</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-790 585	-655 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 920	-36 071
Personalkostnader	Not 6	-29 832	-32 434
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-151 727	-157 531
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-1 030 065</strong>	<strong>-881 832</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>76 574</strong>	<strong>152 628</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 421	26 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-155 316	-112 158
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-124 895</strong>	<strong>-86 124</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-48 321</strong>	<strong>66 504</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-48 321</strong>	<strong>66 504</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-48 321</strong>	<strong>66 504</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 5 662 732 5 814 459

*Summa Materiella anläggningstillgångar***5 662 732 5 814 459****Summa Anläggningstillgångar****5 662 732 5 814 459**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 449 0

Aktuell skattefordran

2 232 2 232

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 269 395 1 235 827

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 926 28 329

*Summa Kortfristiga fordringar***1 293 001 1 266 389****Summa Omsättningstillgångar****1 293 001 1 266 389****Summa Tillgångar****6 955 734 7 080 848**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 925	14 925
Fond för yttre underhåll	788 934	782 476
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>803 859</b>	<b>797 401</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 019	-77 065
Årets resultat	-48 321	66 504
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-65 341</b>	<b>-10 561</b>

### Summa Eget kapital

738 519

786 840

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 008 592	3 408 708
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 008 592</b>	<b>3 408 708</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		957 080	2 659 044
Leverantörsskulder		17 963	35 571
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	10 210	7 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	223 370	183 420
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 208 623</b>	<b>2 885 300</b>

### Summa Skulder

6 217 215

6 294 008

### Summa Eget kapital och skulder

6 955 734

7 080 848

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	76 574	152 628
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	151 727	157 531
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>151 727</b>	<b>157 531</b>
Erhållen ränta	30 421	26 034
Erlagd ränta	-148 922	-104 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>109 800</b>	<b>231 783</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 830	-25 035
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	18 893	7 950
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>20 723</b>	<b>-17 084</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>130 522</b>	<b>214 699</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-102 080	-102 080
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-102 080</b>	<b>-102 080</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>28 442</b>	<b>112 619</b>
Likvida medel vid årets början	<b>1 213 175</b>	<b>1 100 557</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>1 241 618</b>	<b>1 213 175</b>

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

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

**Resultat och balansräkning**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 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 3 720 272 kr  
Förändring jämfört med föregående år 0 kr

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 078 548	998 616
	Hyror lokaler	14 400	14 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	28 905	28 920
	Övriga primära intäkter	1 145	2 760
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 122 998</b>	<b>1 044 696</b>
	Hysesbortfall	-16 360	-15 480
	<i>Summa</i>	<b>-16 360</b>	<b>-15 480</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 106 638</b>	<b>1 029 216</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	5 245
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>5 245</b>
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-129 394	-141 748
	Snö och halk-bekämpning	-22 468	-8 702
	Reparationer	-25 770	-3 343
	Planerat underhåll	-70 541	-7 350
	EI	-39 803	-45 087
	Uppvärmning	-137 564	-127 318
	Vatten	-50 596	-45 713
	Sophämtning	-47 506	-43 930
	Fastighetsförsäkring	-22 287	-20 447
	Kabel-TV och bredband	-39 297	-38 783
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 640	-23 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-173 886	-142 385
	Övriga driftkostnader	-7 834	-7 350
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-790 585</b>	<b>-655 796</b>

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	-799
	Administrationskostnader	-7 736	-5 073
	Extern revision	-16 300	-14 125
	Medlemsavgifter	-11 200	-11 200
	Övriga förvaltningskostnader	-22 685	-4 874
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-57 920</b>	<b>-36 071</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-22 700	-24 700
	Sociala avgifter	-7 132	-7 734
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-29 832</b>	<b>-32 434</b>
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	-151 727	-157 531
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-151 727</b>	<b>-157 531</b>
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	29 835	25 703
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	586	331
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>30 421</b>	<b>26 034</b>
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	-153 786	-111 798
	Övriga räntekostnader	-1 530	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-155 316</b>	<b>-112 158</b>



Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 872 410	7 872 410
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 500	16 500
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 888 910</b>	<b>7 888 910</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 074 450	-1 916 919
	Årets avskrivningar	-151 727	-157 531
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 226 177</b>	<b>-2 074 450</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 662 732</b>	<b>5 814 459</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	66 000	66 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 660 000	1 660 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>7 726 000</b>	<b>7 726 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 844 000	6 844 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>6 844 000</b>	<b>6 844 000</b>
Not 11	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 241 618	1 213 175
	Övriga fordringar	27 777	22 652
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 269 395</b>	<b>1 235 827</b>

**Not 12 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	0,76%	2025-07-30	875 000	20 000
Stadshypotek AB	2,74%	2026-10-30	1 238 276	10 408
Stadshypotek AB	2,74%	2026-10-30	1 318 688	11 084
Stadshypotek AB	4,44%	2028-10-30	1 330 208	20 588
Stadshypotek AB	4,11%	2026-10-30	1 203 500	40 000
			<b>5 965 672</b>	<b>102 080</b>

Långfristig del	5 008 592
Nästa års amortering av långfristig skuld	82 080
Lån som ska konverteras inom ett år	875 000
Kortfristig del	957 080
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	102 080
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	408 320
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	2 729	2 729
Övriga kortfristiga skulder	7 481	4 536
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>10 210</b>	<b>7 265</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	106 955	87 784
Upplupna räntekostnader	30 708	24 314
Övriga upplupna kostnader	85 707	71 322
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>223 370</b>	<b>183 420</b>

**Not 15 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 Berghaga i Västerås, org.nr. 778000-3518

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berghaga 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, 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 Berghaga 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 Berghaga i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LUKAS VAUHKOLA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:22:02



**MATTIAS AXBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 21:54:14



**JOSEFINE BRANEBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 19:45:29



**AMANDA REHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:32:48



**ELISABETH DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 08:43:44



**ELINA JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:55:31



**ALEXANDER SILVERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:13:49



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:55:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:56:08



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.