



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 124 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 698 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 253 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 767 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Korsängen i Västerås

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
124 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
5 698 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
10 %

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
253 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
767 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 Brf Korsängen i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769613-9836 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korsängsskolan 2	2008-01-01	2008

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 242
1	lokaler (hyresrätt)	485
55	garageplatser, varav 14 är elbilsplatser	336
Totalt 111 objekt		5 063

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1.5 rok, 27 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Korsängsskolan GA:4	G:A		1 / 2	Vatten-och avloppsledning

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Båvenäs	Ordförande
Tom Partanen	Vice ordförande
Viktoria Rados	Sekreterare
Liisa Waldenström	Ledamot
Tony Ottosson	Suppleant
Ann-Kristin Dahlin	Suppleant
Andreas Pransjö	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Henrik Båvenäs, Liisa Waldenström, Viktoria Rados och Tom Partanen.
Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Andreas Pransjö.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30 på föreningens innergård. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Garageportar
2011	Snörasskydd
2019	Solceller
2019	IMD enhetsmätning
2021	Målning trapphus
2022	Byte undercentral
2022	Vattenbesparande åtgärder
2023	Säkring av takpannor
2023	Laddstolpar

Under året har styrelsen låtit utföra oplanerade avhjälpande och återställande åtgärder till följd av:

- a) vattenläckage från kylskåp med resulterande vattenskador i två lägenheter och fastighetsstomme
- b) felflöde i avloppsledningar till en lägenhet.
- c) vattenskada i lägenhet

Mindre underhåll och reparationer har utförts, varav kan nämnas:

- utbyte av kodlås till entréer,
- uppgradering av nödtelefon i hissar till 4G-kommunikation,
- reparation av föreningens gemensamma tvättmaskiner
- installation av radonsug för att åtgärda förhöjda radonvärden i en lägenhet.

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

Renovering av fönster (tätningsslistor och fönsterramar).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Informationsbladet "Korsängsbladet" har delats ut till medlemmarna under året.

En städdag genomfördes 25 maj med gemensam lunch för föreningens medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	124	119	124	240	156
Skuldsättning, kr/kvm	5 698	5 698	5 758	5 846	5 935
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 801	6 801	6 872	6 978	7 084
Räntekänslighet, %	10	12	13	13	12
Energikostnad, kr/kvm	253	228	217	227	204
Årsavgifter, kr/kvm	767	646	592	595	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	62	67	65	79
Totala intäkter, kr/kvm	973	879	746	765	703
Nettoomsättning, tkr	4 762	4 186	3 777	3 873	3 559
Resultat efter finansiella poster, tkr	-249	-973	-301	371	90
Soliditet, %	74	73	74	73	73

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 individuell mätning av el, värme, vatten, bredband 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och driftskostnader. Underskottet påverkar även kassaflödet och 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	76 625 000	0	0	76 625 000
Underhållsfond, kr	1 809 728	0	-440 337	1 369 391
S:a bundet eget kapital, kr	78 434 728	0	-440 337	77 994 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 098 394	-972 586	440 337	5 566 145
Årets resultat, kr	-972 586	972 586	-249 319	-249 319
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 125 808	0	191 018	5 316 826
S:a eget kapital, kr	83 560 536	0	-249 319	83 311 217

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 191 503 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 125 807
Årets resultat, kr	-249 319
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 876 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	191 503
Balanseras i ny räkning, kr	4 617 991

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	4 761 766	4 176 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 984	272 272
Summa Rörelseintäkter		4 926 750	4 448 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 149 975	-3 613 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 376	-62 745
Personalkostnader	Not 6	-80 150	-80 944
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-687 435	-683 841
Summa Rörelsekostnader		-3 994 936	-4 441 187
Rörelseresultat		931 814	7 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41 453	35 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 222 586	-999 254
Summa Finansiella poster		-1 181 133	-964 149
Resultat efter finansiella poster		-249 319	-957 048
Resultat före skatt		-249 319	-957 048
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-15 538
Summa Skatter		0	-15 538
Årets resultat		-249 319	-972 586

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	110 204 245	110 865 055
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	106 500	133 125
Summa Materiella anläggningstillgångar		110 310 745	110 998 180
Summa Anläggningstillgångar		110 310 745	110 998 180

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-555	-857
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	40 035	47 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 858	233 109
Summa Kortfristiga fordringar		301 338	279 765

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 921 021	2 019 316
Summa Kassa och bank		1 921 021	2 019 316
Summa Omsättningstillgångar		2 722 359	2 799 082

Summa Tillgångar		113 033 105	113 797 262
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	76 625 000	76 625 000
Fond för yttre underhåll	1 369 391	1 809 728
Summa Bundet eget kapital	77 994 391	78 434 728

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 566 144	6 098 394
Årets resultat	-249 319	-972 586
Summa Fritt eget kapital	5 316 825	5 125 807

Summa Eget kapital	83 311 215	83 560 535
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 850 236	28 850 236
Leverantörsskulder		261 805	238 600
Skatteskulder		32 397	48 391
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	82 128	77 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	495 323	1 022 111
Summa Kortfristiga skulder		29 721 889	30 236 727

Summa Skulder	29 721 889	30 236 727
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	113 033 105	113 797 262
--------------------------------	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	931 814	7 101
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	687 435	683 841
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	687 435	683 841
Erhållen ränta	41 453	35 105
Erlagd ränta	-1 279 777	-908 228
Betald inkomstskatt	0	-15 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	380 924	-197 719
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 573	-146 361
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-457 646	232 810
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-479 220	86 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 295	-111 270
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-143 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-143 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-300 000
Årets kassaflöde	-98 295	-555 020
Likvida medel vid årets början	2 519 316	3 074 337
Likvida medel vid årets slut	2 421 021	2 519 316



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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.

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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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.

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	2 973 972	2 478 352
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	125 010	107 873
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	153 576	153 576
	Hyror lokaler	1 050 272	1 001 708
	Hyror garage och parkeringsplatser	424 560	420 170
	Hyror förbrukningsbaserad	3 721	2 263
	Hyror övrigt	15 600	0
	Övriga primära intäkter	87 376	94 773
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 834 087	4 258 715
	Hyresbortfall	-72 321	-82 700
	<i>Summa</i>	-72 321	-82 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 761 766	4 176 015
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	160 082	262 677
	Övriga sekundära intäkter	4 902	9 595
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	164 984	272 272
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-389 009	-331 156
	Snö och halk-bekämpning	-82 466	-15 173
	Reparationer	-120 684	-322 021
	Planerat underhåll	-191 503	-890 337
	Försäkringsskador	-507 729	-340 224
	El	-406 238	-361 508
	Uppvärmning	-753 845	-691 447
	Vatten	-120 123	-102 781
	Sophämtning	-86 280	-86 515
	Fastighetsförsäkring	-84 978	-70 815
	Kabel-TV och bredband	-157 773	-157 771
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-164 920	-162 665
	Förvaltningsavtalskostnader	-78 719	-76 109
	Övriga driftkostnader	-5 708	-5 134
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 149 975	-3 613 656

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-29 176	-23 530
	Extern revision	-20 250	-16 975
	Konsultkostnader	0	-6 375
	Föreningsverksamhet	-9 269	0
	Övriga förvaltningskostnader	-18 682	-15 865
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-77 376	-62 745
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 500	-48 300
	Övriga arvoden	-9 900	-5 500
	Löner och övriga ersättningar	0	-3 300
	Sociala avgifter	-17 750	-15 776
	Övriga personalkostnader	0	-8 068
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-80 150	-80 944
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	-646 435	-646 435
	Avskrivning på markanläggning	-14 375	-10 781
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 625	-26 625
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-687 435	-683 841
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	41 453	35 105
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	41 453	35 105
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 222 346	-999 014
	Övriga räntekostnader	-240	-240
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 222 586	-999 254

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	75 822 301	75 822 301
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 210 000	42 210 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 750	0
	Årets investeringar	0	143 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	118 176 051	118 176 051
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 310 996	-6 653 780
	Årets avskrivningar	-660 810	-657 216
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 971 806	-7 310 996
	<i>Utgående redovisat värde</i>	110 204 245	110 865 055
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	727 000	727 000
	<i>Summa</i>	106 527 000	106 527 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 535 000	40 535 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 535 000	40 535 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	266 250	266 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	266 250	266 250
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-133 125	-106 500
	Årets avskrivningar	-26 625	-26 625
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-159 750	-133 125
	<i>Utgående redovisat värde</i>	106 500	133 125
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	40 035	47 513
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	40 035	47 513

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

Övriga kortfristiga placeringar

Nordea Stratega 15 (Behållning i fonden per 24-12-31: 418 725 kr)	250 000	250 000
Nordea Stratega ränta (Behållning i fonden per 24-12-31: 305 874 kr)	250 000	250 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000

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

Kassa och bank

Plusgiro/Bankgiro	45	24
Bankkonto 1	1 235 189	1 562 115
Bankkonto 2	685 787	457 177
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 921 021	2 019 316

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,93%	2025-03-14	9 430 251	0
Nordea Hypotek AB	2,93%	2025-03-14	10 498 046	0
Nordea Hypotek AB	3,14%	2025-08-19	8 921 939	0
			28 850 236	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 850 236
Kortfristig del	28 850 236

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

Övriga skulder

Depositioner	1 600	1 600
Momsskuld	61 637	50 779
Källskatt	737	0
Övriga kortfristiga skulder	18 154	25 010
<i>Summa Övriga skulder</i>	82 128	77 389

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	255 974	733 413
Upplupna räntekostnader	67 892	125 083
Övriga upplupna kostnader	171 457	163 615
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	495 323	1 022 111

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 Brf Korsängen i Västerås, org.nr. 769613-9836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsängen 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.
- 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.
- 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.
- 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 Brf Korsängen 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 föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Korsängen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK BÅVENÄS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 19:41:36



VIKTORIA RADOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:52:07



TOM PARTANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 03:52:36



LIISA WALDENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 19:06:22



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:26:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Korsängen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 16:26:38



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.