



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 129 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 4 952 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 230 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 930 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Hagaborg i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
129 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  
4 952 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  
230 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  
930 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 Hagaborg i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3559 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 2019-03-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Källhagsgatan 4 och 6.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Siktet 2	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>
2	lokaler (hyresrätt)	70
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 662
29	p-platser, varav 4 är elbilsplatser	0
<b>Totalt 65 objekt</b>		<b>1 732</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 22 st 2 rok, 2 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pontus Rönnerberg	Ordförande
Rikard Jansson	Sekreterare
Britt-Marie Lundberg	Ledamot
Jeanette Wallenius	Ledamot
Sofia Blomgren	Suppleant
Elsebeth Dellenfors	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rikard Jansson och Jeanette Wallenius.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Britt-Marie Lundberg, Jeanette Wallenius, Rikard Jansson och Pontus Rönnerberg.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Lovisa Annerwall med Irene Ilkert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Rikard Jansson (sammankallande) och Jeanette Wallenius, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Pontus Rönnerberg med Rikard Jansson som suppleant.

Vicevärd har varit: Jeanette Wallenius.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05 i föreningslokalen. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-05-15.

Under året installerades laddstolpar för elbilar på 4 stycken parkeringsplatser. Föreningen köpte även in nya sopskåp som har ersatt de gamla sopskåpen.

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

Styrelsen anser att fastigheten är i gott skick och därav inte är i behov av något större underhåll de kommande åren.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Föreningens interrevisor har under året gått en utbildning för revisorer hos HSB Mälardalarna.

Under året har medlemmarna fått information från styrelsen angående årsstämman, höjning av avgifter, tvätt av fönsterbleck och nya sopskåp med lås.

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://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	129	204	221	235	251
Skuldsättning, kr/kvm	4 952	5 032	5 113	5 190	5 686
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 160	5 244	5 329	5 408	5 926
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	230	207	191	187	171
Årsavgifter, kr/kvm	930	886	860	860	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	977	917	883	879	882
Nettoomsättning, tkr	1 692	1 575	1 529	1 523	1 528
Resultat efter finansiella poster, tkr	-143	190	195	46	251
Soliditet, %	17	18	16	14	13

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 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	30 230	0	0	30 230
Underhållsfond, kr	435 601	0	428 980	864 581
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>465 831</b>	<b>0</b>	<b>428 980</b>	<b>894 811</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 276 562	190 053	-428 980	1 037 635
Årets resultat, kr	190 053	-190 053	-143 345	-143 345
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 466 615</b>	<b>0</b>	<b>-572 325</b>	<b>894 290</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 932 446</b>	<b>0</b>	<b>-143 345</b>	<b>1 789 101</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 682 000 kr samt ianspråktagande skett med 253 020 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	1 466 615
Årets resultat, kr	-143 345
Reservation till underhållsfond, kr	-682 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	253 020
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>894 290</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>894 290</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

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 692 362	1 574 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 320
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 692 362</b>	<b>1 588 133</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 248 580	-954 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 384	-45 994
Personalkostnader	Not 6	-102 286	-90 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-114 528	-112 478
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 532 778</b>	<b>-1 203 184</b>

## Rörelseresultat

**159 583**      **384 949**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 455	30 703
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-335 384	-225 600
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-302 929</b>	<b>-194 896</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-143 345**      **190 053**

## Resultat före skatt

**-143 345**      **190 053**

## Årets resultat

**-143 345**      **190 053**

## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	9 401 791	9 485 569
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>9 401 791</b>	<b>9 485 569</b>

**Summa Anläggningstillgångar****9 401 791 9 485 569**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		-325	3 932
Aktuell skattefordran		291	291
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 257 224	1 428 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 451	52 405
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 310 641</b>	<b>1 485 091</b>

**Summa Omsättningstillgångar****1 310 641 1 485 091****Summa Tillgångar****10 712 432 10 970 660**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 230	30 230
Fond för yttre underhåll	864 581	435 601
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>894 811</b>	<b>465 831</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 037 635	1 276 562
Årets resultat	-143 345	190 053
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>894 290</b>	<b>1 466 615</b>

### Summa Eget kapital

1 789 101

1 932 446

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 436 273	6 626 860
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 436 273</b>	<b>6 626 860</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		140 000	2 089 413
Leverantörsskulder		63 317	60 688
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	40 797	25 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	242 944	236 046
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>487 058</b>	<b>2 411 354</b>

### Summa Skulder

8 923 331

9 038 214

### Summa Eget kapital och skulder

10 712 432

10 970 660

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	159 583	384 949
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	114 528	112 478
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>114 528</b>	<b>112 478</b>
Erhållen ränta	32 455	30 703
Erlagd ränta	-327 610	-215 368

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 379	-3 012
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 343	5 601
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>15 964</b>	<b>2 589</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-30 750	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-30 750</b>	<b>0</b>

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-140 000	-140 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-140 000</b>	<b>-140 000</b>

## Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	-175 830	175 352
Likvida medel vid årets början	1 388 562	1 213 210
Likvida medel vid årets slut	<b>1 212 732</b>	<b>1 388 562</b>

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

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

**Resultat och balansräkning**

Årsredovisningen har 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.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 152 207 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	1 545 636	1 472 100
	Hyror lokaler	43 180	43 510
	Hyror garage och parkeringsplatser	96 607	71 952
	Övriga primära intäkter	18 254	9 461
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 703 677</b>	<b>1 597 023</b>
	Hysesbortfall	-11 315	-22 210
	<i>Summa</i>	<b>-11 315</b>	<b>-22 210</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 692 362</b>	<b>1 574 813</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	13 320
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>13 320</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetskötsel, lokalvård och samfälligheter	-215 213	-209 570
	Snö och halk-bekämpning	-36 932	-2 035
	Reparationer	-27 571	-37 599
	Planerat underhåll	-253 020	-50 897
	EI	-75 070	-80 520
	Uppvärmning	-261 362	-226 279
	Vatten	-61 557	-51 024
	Sophämtning	-43 015	-48 939
	Fastighetsförsäkring	-22 221	-20 386
	Kabel-TV och bredband	-93 557	-92 346
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-47 977	-47 977
	Förvaltningsavtalskostnader	-97 498	-74 346
	Övriga driftkostnader	-13 588	-12 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 248 580</b>	<b>-954 670</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	-9 166	0
	Administrationskostnader	-10 340	-12 449
	Extern revision	-16 200	-11 125
	Medlemsavgifter	-17 000	-17 000
	Föreningsverksamhet	-10 139	-3 920
	Övriga förvaltningskostnader	-4 539	-1 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-67 384</b>	<b>-45 994</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 400	-49 000
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Övriga arvoden	-22 804	-20 404
	Löner och övriga ersättningar	-4 800	0
	Sociala avgifter	-21 582	-18 985
	Övriga personalkostnader	-1 200	-1 653
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-102 286</b>	<b>-90 042</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	-112 478	-112 478
	Avskrivning på markanläggning	-2 050	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-114 528</b>	<b>-112 478</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	31 827	29 810
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	628	893
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>32 455</b>	<b>30 703</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	-335 384	-225 449
	Övriga räntekostnader	0	-151
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-335 384</b>	<b>-225 600</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 116 290	12 116 290
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 400	37 400
	Årets investeringar	30 750	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>12 184 440</b>	<b>12 153 690</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 668 121	-2 555 643
	Årets avskrivningar	-114 528	-112 478
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 782 649</b>	<b>-2 668 121</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>9 401 791</b>	<b>9 485 569</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	184 000	184 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 379 000	3 379 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>15 563 000</b>	<b>15 563 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 004 000	12 004 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>12 004 000</b>	<b>12 004 000</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 212 732	1 388 562
	Övriga fordringar	44 491	39 901
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 257 224</b>	<b>1 428 463</b>

<b>Not 12</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,89%	2027-09-01	935 000	20 000
Stadshypotek AB	3,89%	2027-09-01	1 725 000	20 000
Stadshypotek AB	4,43%	2026-09-01	1 806 860	20 000
Stadshypotek AB	4,43%	2026-09-01	2 160 000	40 000
Stadshypotek AB	3,62%	2028-06-01	1 949 413	40 000
			<b>8 576 273</b>	<b>140 000</b>
Långfristig del			8 436 273	
Nästa års amortering av långfristig skuld			140 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			140 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			140 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			560 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,08%	
Finns swap-avtal			Nej	

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	1 977
Källskatt	31 939	15 320
Inre fond	578	578
Övriga kortfristiga skulder	8 280	7 332
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>40 797</b>	<b>25 207</b>

<b>Not 14</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	149 304	135 092
Upplupna räntekostnader	34 252	26 478
Övriga upplupna kostnader	59 388	74 476
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>242 944</b>	<b>236 046</b>

<b>Not 15</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>
---------------	--

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 Hagaborg i Västerås, org.nr. 778000-3559

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagaborg 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 Hagaborg 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 revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 prövar 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

Lovisa Annerwall  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**PONTUS RÖNNBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:16:06



**JEANETTE WALLENIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 14:57:18



**BRITT-MARIE LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:13:32



**ELSEBETH DELLENFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:25:58



**RIKARD JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:37:06



**LOVISA ANNERWALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:38:47



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:32:15



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**LOVISA ANNERWALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:40:41



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:32:29



# 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.