



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Mina

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mina med säte i Västerås org.nr. 769613-3888 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 240701-241231

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta 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 2005. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-02-22 och stadgar registrerades senast 2024-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 trapphus med adresserna Källgatan 11 B och Stora gatan 49 och 51.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mina 13	2006-01-01	1958, 1962
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen inkl skadedjursförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 019
7	lokaler (hyresrätt)	2 205
2	förråd	46
80	garageplatser	2 444
Totalt 135 objekt		7 714

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 2 st 2 rok, 9 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Edman	Ordförande
Ingela Roos	Ledamot / Sekreterare
Monica Gullberg	Ledamot
Mona Nettelmann	Ledamot
Per Håkansson	Ledamot
Sarah Ibrahim Melin	Ledamot
Elin Olofsson	Ledamot
Frida Viberg	Ledamot / HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Edman, Monica Gullberg, Mona Nettelmann, Sarah Ibrahim Melin och Elin Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter utom Frida Viberg.

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

Valberedning har varit: Tiina Magnusson (sammankallande), Erling Kjell-Ove Viklund samt Anne Jansson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-07 i Odd Fellows lokal . På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Vid stämman togs beslut två om att anta nya HSB Normalstadgar med acklamation, extra stämma med första beslutet genomfördes 2024-04-29. De nya stadgarna tillsammans med nytt namn HSB Brf Mina i Västerås registrerades 2024-11-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Senaste förändringen av årsavgiften skedde i aug 2023 då avgiften höjdes med 7%. Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Räkenskapsår

Förändring av räkenskapsår efter beslut om att anta nya stadgar har skett. Tidigare har man haft brutet räkenskapsår vid halvårsskifte och efter förändringen är räkenskapsåret helår med bokslutsdatum 31 december. Detta har påverkat att föreningen valt att göra ett förkortat räkenskapsår för 240701-241231 för att komma till helår redan under 2025.

Föreningen har haft fem räntebärande konton som haft löptid på ett år, dessa har nu löpt ut i slutet av året, totala ränteintäkter på ca 125 000 kr. Styrelsen avser att omplacera dessa i nya räntebärande konton.

Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 35 264 033 kr och har amorterat 569 591 kr under året. Samtliga lån ligger med rörlig ränta.

En lokalhyresgäst ligger med större skuld till föreningen och styrelsen hanterar detta i samråd med juridiskt ombud. I början av 2025 har depositionen som hyresgästen tidigare betalats in använts till att betala av del av skulden. Styrelsen har under mars inskickat konkursansökan avseende verksamheten samt förverkande av hyresrätten.

Förändringar i avtal

Tecknat nytt avtal med Västerås Brandservice
Pizzeria Papillon fick ny ägare 240701

Underhållsplan

Föreningen har tagit fram en ny underhållsplan genom HSB Mälardalarna som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Årets avsättning har skett med 380 000 kr vilket är baserat på nya underhållsplanen samt förkortat räkenskapsår.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan vid uppstart av nya underhållsplanen.

Under året utförda underhåll:

Besiktning och underhåll samt komplettering utifrån nytt regelverk vad gäller säkerhetsföreskrifter av tak på Stora gatan 49/51 och Källgatan 11B. Garagestädning. Åtgärder OVK. Åtgärder i tak för justering av ventilation hos Pizzeria Papillon.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Hissbyte 3 st
2022-2023	Byte armaturer i trappuppgångar, källargångar och källarförråd. Brandskyddstillsyn inkl åtgärder.
2022	Byte av värmeväxlare samt termostatsbyte i samtliga lägenheter och lokaler. Tömningsstation och rördragning gällande fettavskiljare. Rörbyte efter vattenläcka Stora gatan 49. Åtgärder efter vattenläcka Stora gatan 51.
2021	OVK. Nya lägenhetsdörrar, entrepartier, lås och passersystem.
2020	Målning trapphus, tvättstugor samt nytt golv i tvättstuga Källgatan. Leasingavtal avs tvättstugor.
2018-2019	Byggnation av terasser på Stora gatan och Källgatan. Takavvattning innegård.
2018	Byte av dörrar till källare.
2017-2018	Ombyggnation av lokal till 3 lägenheter. Ny takfläkt. Sanering av amalgam i fd lokal.
2017	Kameror uppsatta.
2015	Renovering, utbyggnad och inglasning av balkonger.
2014	Flytt av soprum och cykelrum.
2012	Belysning i gemensamma utrymmen. Byte bokningstavlor till tvättstugorna.
2010-2011	Renovering tak Källgatan. Energieffektivisering. PCB undersökning. Takavvattning Källgatans tak.
2008	Fönsterbyte. Nya garageportar. Radonmätning. Byte av elledningar.
2007	Rörstambyte. Renovering tvättstugor. Flytt av soprum och cykelrum.

Leverantörer

Årtal	Åtgärd
Tele2	Distributions/serviceavtal + Grupp avtal TV/Bredband
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Underhållsplan
HSB	Fastighetsägarens ansvar
HJT Städ	Fastighetsstäd
Mälarenergi	Fjärrvärme, el och vatten
Länsförsäkring Bergslagen	Försäkring
Söderberg & Partner	Försäkringsrådgivare
Hörman	Garageportar service
Fastighetsägar na	Fastighetsjuridik
Hiss Tech	Hiss service
Västerås Stad	Markvärme
Quicknet	Porttelefon
EA-gruppen	Pumpgröpar, tvättmaskiner/torksskåp/torktumlare
Vafab	Sophämtning, kärltvätt och tömning fettavskiljare
OCAB	Jouravtal
DAFO Brand AB	Årliga kontroller och bevakning brandsläckare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60, varav HSB Mälardalarna utgör en medlem.

Föreningens medlemmar har fått information av styrelsen genom löpande informationsblad. Vår- och höststädning tillsammans med boende i husen.

Genom det ekonomiska administrativa avtalet med HSB Mälardalarna har samtliga medlemmar inloggning på Mitt HSB via www.hsb.se/malardalarna. Där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	23/24	22/23	21/22	20/21
Sparande, kr/kvm	164	145	213	222	169
Skuldsättning, kr/kvm	4 571	4 637	4 709	4 775	4 773
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 681	11 777	11 960	12 674	12 837
Räntekänslighet, %	18	17	20	21	22
Energikostnad, kr/kvm	207	185	133	135	123
Årsavgifter, kr/kvm	686	682	636	600	588
Årsavgifter/totala intäkter, %	35	36	35	36	38
Totala intäkter, kr/kvm	701	692	654	627	576
Nettoomsättning, tkr	2 705	5 336	4 996	4 771	4 354
Resultat efter finansiella poster, tkr	567	741	-2 129	616	-961
Soliditet, %	46	45	44	46	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. 2024 avser förkortat räkenskapsår på grund av förändring av räkenskapsår, nyckeltalen är räknade på helår samt ytor som redovisas under objekten som föreningen äger och förvaltar.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av 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 kvm bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. 2024 avser 2407-2412.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 586 903	0	0	24 586 903
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 733 100	0	0	1 733 100
Upplåtelseavgifter, kr	9 558 206	0	0	9 558 206
Underhållsfond, kr	213 708	148 806	380 000	742 514
S:a bundet eget kapital, kr	36 091 917	148 806	380 000	36 620 723
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 378 612	592 665	-380 000	-6 165 947
Årets resultat, kr	741 471	-741 471	567 156	567 156
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 637 141	-148 806	187 156	-5 598 791
S:a eget kapital, kr	30 454 776	0	567 156	31 021 932

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 380 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Föreningen antog nya stadgar under räkenskapsåret vilket förändrade beslutet om reservation från stämman till styrelsen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 785 947
Årets resultat, kr	567 156
Reservation till underhållsfond, kr	-380 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 598 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 598 791
------------------------------------	-------------------

I balanserat resultat enligt föregående årsstämma ingår följande:

Balanserat resultat	- 5 637 141 kr
Fg års disposition	-148 806 kr
Summa	- 5 785 947 kr

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 919 477	5 336 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 208	455 892
Summa Rörelseintäkter		2 921 686	5 792 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 154 572	-2 635 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 731	-112 923
Personalkostnader	Not 6	-98 839	-186 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-349 997	-699 996
Summa Rörelsekostnader		-1 752 140	-3 634 472
Rörelseresultat		1 169 546	2 157 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	127 015	104 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-729 405	-1 520 614
Summa Finansiella poster		-602 390	-1 416 171
Resultat efter finansiella poster		567 156	741 472
Resultat före skatt		567 156	741 472
Årets resultat		567 156	741 472

BALANSRÄKNING

2024-12-312024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	58 870 159	59 216 556
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 592	7 192
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		58 873 752	59 223 749
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	0
Summa Anläggningstillgångar		58 874 252	59 223 749

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		769 010	85 208
Aktuell skattefordran		8 568	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 765 059	3 578 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	73 519	72 334
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 616 156	3 735 708
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 050 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 050 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	4 384 769	4 221 496
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 384 769	4 221 496
Summa Omsättningstillgångar		9 050 925	7 957 204
Summa Tillgångar		67 925 177	67 180 953

BALANSRÄKNING

2024-12-312024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 878 209	35 878 209
Fond för yttre underhåll	742 514	213 708
Summa Bundet eget kapital	36 620 723	36 091 917
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 165 947	-6 378 612
Årets resultat	567 156	741 471
Summa Ansamlad förlust	-5 598 791	-5 637 141
Summa Eget kapital	31 021 932	30 454 776

Skulder

Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1735 264 033	35 556 091
Leverantörsskulder	222 122	113 860
Skatteskulder	0	16 091
Övriga kortfristiga skulder	Not 18721 646	884 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19695 444	155 693
Summa Kortfristiga skulder	36 903 245	36 726 177
Summa Skulder	36 903 245	36 726 177

Summa Eget kapital och skulder	67 925 177	67 180 953
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 169 546	2 157 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	349 997	699 996
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	349 997	699 996
Erhållen ränta	163 301	44 048
Erlagd ränta	-754 328	-1 509 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	928 516	1 391 774
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-719 883	-105 112
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	494 049	-748 784
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-225 834	-853 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 681	537 878
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-292 058	-550 501
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-292 058	-550 501
Årets kassaflöde	410 123	-12 623
Likvida medel vid årets början	7 530 854	7 543 477
Likvida medel vid årets slut	7 940 978	7 530 854

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.

Räkenskapsår

Föreningen har antagit nya stadgar vilket medför ändring av namn från Brf Mina till HSB Brf Mina i Västerås samt ändring av räkenskapsår från brutet till årsboksut därav förkortat räkenskapsår 2407-2412.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 23/24 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: 100 år.

Avskrivningstid på tillkommande arbeten: 40-100 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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

Bostadsrättsföreningen är en oäkta förening som beskattas på resultatet efter gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 932 098 kr

Förändring jämfört med föregående år -1 026 433 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	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	959 730	1 908 996
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	75 624	151 248
	Hyror lokaler	1 136 344	2 221 585
	Hyror garage och parkeringsplatser	352 752	668 751
	Hyror förbrukningsbaserad	311 731	174 208
	Hyror övrigt	13 200	20 311
	Övriga primära intäkter	96 460	191 124
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 945 841	5 336 223
	Hysesbortfall	-26 364	0
	<i>Summa</i>	-26 364	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 919 477	5 336 223

Årsavgiften avser varmhyra inkl vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Extra statligt stöd, elstöd	0	371 495
	Övriga sekundära intäkter	2 208	84 397
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 208	455 892

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-52 884	-226 764
	Reparationer	-82 645	-83 078
	Planerat underhåll	0	-66 746
	Försäkringsskador	-40 188	0
	El	-84 426	-236 042
	Uppvärmning	-444 324	-871 378
	Vatten	-268 546	-314 321
	Sophämtning	-56 638	-103 426
	Fastighetsförsäkring	0	-127 956
	Kabel-TV och bredband	-13 584	-136 768
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	-287 340
	Förvaltningsavtalskostnader	-111 337	-172 711
	Övriga driftkostnader	0	-8 499
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 154 572	-2 635 028

Förändring från fg ÅR23/24 avseende kostnader för Administration och Förvaltningsavtal som tidigare redovisades som Övriga externa kostnader ligger nu redovisade som Driftskostnader.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Leasing av tvättutrustning	-53 048	0
	Administrationskostnader	-16 040	-16 054
	Extern revision	-46 792	-30 697
	Konsultkostnader	0	-19 839
	Medlemsavgifter	0	-13 095
	Föreningsverksamhet	-16 289	-33 238
	Övriga förvaltningskostnader	-16 563	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-148 731	-112 923
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-75 000	-150 000
	Sociala avgifter	-23 839	-36 525
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 839	-186 525
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-346 397	-692 796
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 600	-7 200
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-349 997	-699 996
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	34 371	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	57 715	104 443
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	92 086	104 443
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-726 476	-1 520 089
	Övriga räntekostnader	-2 929	-525
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-729 405	-1 520 614

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 540 070	60 540 070
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 928 425	11 928 425
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	72 468 495	72 468 495
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 251 939	-12 559 143
	Årets avskrivningar	-346 397	-692 796
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-13 598 336	-13 251 939
	Utgående redovisat värde	58 870 159	59 216 556
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 600 000	30 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	16 702 000	16 702 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 534 000	4 534 000
	Summa	71 236 000	71 236 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	41 762 000	41 762 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	41 762 000	41 762 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	301 998	301 998
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	301 998	301 998
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-294 806	-287 606
	Årets avskrivningar	-3 600	-7 200
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-298 406	-294 806
	Utgående redovisat värde	3 592	7 192
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	0	0
	Årets anskaffning	500	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	0

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 506 209	0
Övriga fordringar	258 850	3 578 166
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 765 059	3 578 166

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	36 048	72 334
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 471	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	73 519	72 334

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 050 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 050 000	0

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Länsförsäkringar	1 093 510	1 050 000
Bankkonto Nordea	1 092 579	1 050 000
Bankkonto SBAB	1 105 553	1 071 496
Bankkonto Handelsbanken	1 093 127	1 050 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 384 769	4 221 496

Not 17	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>
SBAB	3,21%	2025-03-13	10 563 145	172 254
SBAB	3,81%	2025-04-04	10 608 363	172 254
SBAB	3,21%	2025-03-13	3 484 162	52 829
SBAB	3,77%	2025-04-17	10 608 363	172 254
			35 264 033	569 591

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	35 264 033
Kortfristig del	35 264 033

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2024-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	557 628	557 628
Momsskuld	158 262	259 594
Källskatt	0	66 170
Övriga kortfristiga skulder	5 756	1 050
<i>Summa Övriga skulder</i>	721 646	884 442

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	269 687	0
Upplupna räntekostnader	97 915	122 838
Övriga upplupna kostnader	327 842	32 855
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	695 444	155 693

Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Pågående hantering av lokalgästs hyresskuld. I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

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 Mina i Västerås, org.nr. 769613-3888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mina i Västerås för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Västerås

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Mina signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER EDMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:49:30



MONICA GULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:02:02



SARAH IBRAHIM MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 22:22:06



PER HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:03:23



ELIN OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 20:50:55



INGELA ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:16:48



MONA NETTELMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:09:27



FRIDA VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 07:26:41



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:25:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Mina signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:25:31



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.