



 Sparande 132 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 577 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 239 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 646 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Kontorshuset i Västerås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
132 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

NYCKELTAL



Skuldsättning
1 577 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
3 %

DEFINITION

I 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
239 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
646 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 Kontorshuset i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Inge 9 i Västerås kommun.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Inge 9	1959-01-01	1959
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 169
3	lokaler (hyresrätt)	596
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 302
4	förråd	10
25	garageplatser	319
12	p-platser	0
Totalt 96 objekt		5 396

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 2 st 2 rok, 10 st 3 rok, 13 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Olle Schölin	Ordförande
Lars-Göran Nilsson	Vice ordförande
Andreas Burenfjäll	Ledamot
Pirkko Carlsson	Ledamot
Evin Gassama	Ledamot
Elsebeth Dellenfors	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Olle Schölin, ledamot Lars-Göran Nilsson samt ledamot Evin Omari.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl Arne Johansson Lars-Göran Nilsson, Pirkko Carlsson och Olle Schölin.

Revisorer har varit: Göran Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Olle Schölin (sammankallande) och Hassan Alnueni, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20 i Röda korsets samlingssal. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-11.

Underhåll under året:

Föreningen har haft både planerade och löpande underhåll under året. Installation har skett av en ny komplett fjärrvärmecentral (undercentral mm), och i samband med detta har även elementen rensats. Tre vattenskador i byggnaden åtgärdas för närvarande. Grinden har fått flera skador som repareras, och reparationskostnaderna delas med grannföreningarna. Asbest, som har funnits i några av elskåpen samt i ena lokalen, har avlägsnats. Nödbelysning har installerats i samtliga trappuppgångar, i källaren och på vinden. Elsystemet har kontinuerligt besiktigats.

Större åtgärder som genomförts de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2004	Stambyte
2004	Flytt av avfallsinsamling
2004	Ny ytbeläggning Terrassen
2005	Fasadrenovering
2007	Etablering av 7 bostadsrättslägenheter i lokaler där HSB tidigare hade kontor
2008	Fönsterbyte
2013	Installation av nytt porttelefonsystem inklusive inpasseringskontroll för garage, entréportar och entréer från Terrassen
2013	Installation av bokningspanel för tvättstugorna och Oasen
2018	Installation av grind mellan Domkyrkoesplanaden och innergården
2019-2022	Relining avloppsrör i källarplan
2019-2022	Renovering av Oasen
2024	Installation av en ny komplett fjärrvärmecentral (undercentral mm)
2024	Nödbelysning har installerats i samtliga trappuppgångar, i källaren och på vinden
2024	Föreningen har köpt HSBs lägenhet i källaren (tidigare samlingslokal och därefter arkiv)
2025	Ungefär hälften av de invändiga stuprören har fått ny infodring
2025	De flesta vägghängda toaletterna har försetts med ny spolningsmekanism

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 989 805 kr. Under året har föreningen amorterat 389 995 kr.

Styrelsen bedömer att ekonomin är stark i föreningen men att det kommer krävas ändringar framåt för att kunna upprätthålla en stabil ekonomi.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 3 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Under året har medlemmarna fått regelbundna informationsblad samt meddelanden på anslagstavlor och i informationspärmen. Särskild information har dessutom delats ut angående åtgärder rörande installationer m.m i fastigheten.

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

Föreningen har en egen hemsida : <https://www.svenskbrf.se/forening/vasteras/vasteras-centrum/kontorshuset-i-vasteras>
Mailadress: vicevard.kontorshuset@gmail.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	132	109	138	133	131
Skuldsättning, kr/kvm	1 577	1 553	1 624	1 689	1 786
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 787	1 874	1 960	2 039	2 156
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	239	216	197	192	204
Årsavgifter, kr/kvm	646	602	579	562	551
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	75	72	74	70
Totala intäkter, kr/kvm	793	661	663	630	654
Nettoomsättning, tkr	3 756	3 524	3 521	3 336	3 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	127	217	140	294
Soliditet, %	30	28	25	25	23

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	672 380	0	0	672 380
Underhållsfond, kr	1 160 134	0	113 988	1 274 122
S:a bundet eget kapital, kr	1 832 514	0	113 988	1 946 502
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 607 454	126 961	-113 988	1 620 427
Årets resultat, kr	126 961	-126 961	70 943	70 943
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 734 415	0	-43 045	1 691 370
S:a eget kapital, kr	3 566 929	0	70 943	3 637 872

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 378 000 kr samt ianspråktagande skett med 264 012 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	1 734 415
Årets resultat, kr	70 943
Reservation till underhållsfond, kr	-378 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	264 012
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 691 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 691 370

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 756 237	3 524 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 779	44 245
Summa Rörelseintäkter		4 015 017	3 568 307
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 783 507	-2 553 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 866	-196 663
Personalkostnader	Not 6	-289 003	-180 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-336 175	-256 367
Summa Rörelsekostnader		-3 702 551	-3 186 504
Rörelseresultat		312 465	381 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 868	45 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-245 390	-300 137
Summa Finansiella poster		-241 523	-254 842
Resultat efter finansiella poster		70 943	126 961
Resultat före skatt		70 943	126 961
Årets resultat		70 943	126 961

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	11 352 739	10 198 691
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	901 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 352 739	11 100 441
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Brf lokal	Not 12	60 000	60 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		60 000	60 000
Summa Anläggningstillgångar		11 412 739	11 160 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 772	-130
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	723 055	1 402 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 165	156 440
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		889 991	1 558 948
Summa Omsättningstillgångar		889 991	1 558 948
Summa Tillgångar		12 302 731	12 719 388



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	672 380	672 380
Fond för yttre underhåll	1 274 122	1 160 134
Summa Bundet eget kapital	1 946 502	1 832 514

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 620 427	1 607 454
Årets resultat	70 943	126 961
Summa Fritt eget kapital	1 691 369	1 734 415

Summa Eget kapital	3 637 871	3 566 929
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	893 548
Summa Långfristiga skulder		0	893 548

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 989 805	7 486 252
Leverantörsskulder		142 975	241 116
Skatteskulder		28 495	3 299
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	31 827	33 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	471 757	495 147
Summa Kortfristiga skulder		8 664 860	8 258 912

Summa Skulder		8 664 860	9 152 460
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 302 731	12 719 388
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	312 465	381 803
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	336 175	256 367
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	336 175	256 367
Erhållen ränta	3 868	50 195
Erlagd ränta	-251 234	-299 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	401 274	388 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 284	-44 068
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-91 762	-12 411
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-109 046	-56 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292 229	332 468
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-588 474	-901 750
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-60 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-588 474	-961 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-389 995	-384 749
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-389 995	-384 749
Årets kassaflöde	-686 240	-1 014 031
Likvida medel vid årets början	1 378 289	2 392 320
Likvida medel vid årets slut	692 049	1 378 289

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 979 244	1 807 428
	Årsavgifter lokaler	906 288	883 992
	Hyror lokaler	743 355	735 790
	Hyror garage och parkeringsplatser	172 877	170 049
	Hyror övrigt	5 376	2 940
	Övriga primära intäkter	12 979	10 065
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 820 119	3 610 264
	Avgiftsbortfall	0	-28 188
	Hysesbortfall	-63 882	-58 014
	<i>Summa</i>	-63 882	-86 202
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 756 237	3 524 062

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	187 339	0
	Övriga sekundära intäkter	71 440	44 245
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	258 779	44 245

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-376 266	-286 048
	Snö och halk-bekämpning	-9 617	-13 655
	Reparationer	-170 814	-225 598
	Planerat underhåll	-264 012	-206 182
	Försäkringsskador	-237 165	-150 940
	El	-163 743	-163 300
	Uppvärmning	-867 818	-832 404
	Vatten	-178 222	-170 494
	Sophämtning	-36 208	-63 613
	Fastighetsförsäkring	-82 775	-79 591
	Kabel-TV och bredband	-126 221	-125 931
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-268 011	-233 527
	Övriga driftkostnader	-2 635	-1 808
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 783 507	-2 553 090
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-106 904	-78 612
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 693	-3 856
	Administrationskostnader	-78 373	-56 962
	Extern revision	-20 191	-18 899
	Konsultkostnader	-43 469	0
	Medlemsavgifter	-19 750	-19 750
	Föreningsverksamhet	-2 993	-2 978
	Övriga förvaltningskostnader	-14 494	-15 606
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-293 866	-196 663
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-173 030	-84 461
	Övriga arvoden	-80 800	-71 000
	Sociala avgifter	-35 173	-24 924
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-289 003	-180 385

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-336 175	-256 367
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-336 175	-256 367
--	-----------------	-----------------

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 457	43 561
-----------------------------------	-------	--------

Ränteintäkter placeringar	0	1 200
---------------------------	---	-------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	411	534
--	-----	-----

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 868	45 295
---	--------------	---------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-245 210	-300 137
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-180	0
-----------------------	------	---

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-245 390	-300 137
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 312 441	20 312 441
	Ingående anskaffningsvärde mark	710 800	710 800
	Årets investeringar	588 473	0
	Omklassificeringar	901 750	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-197 323	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 316 141	21 023 241
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 824 550	-10 568 183
	Årets avskrivningar	-336 175	-256 367
	Återförda avskrivningar	197 323	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 963 402	-10 824 550
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 352 739	10 198 691
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 400 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	4 390 000
	<i>Summa</i>	82 600 000	73 590 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 421 000	13 421 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 421 000	13 421 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	901 750	0
	Årets investeringar	0	901 750
	Omklassificering till byggnad	-901 750	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	901 750

Not 12 Brf lokal **2025-12-31** **2024-12-31***Brf lokal*

Brf lokal	60 000	0
Årets anskaffning	0	60 000
<i>Summa Brf lokal</i>	60 000	60 000

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	692 049	1 378 289
Övriga fordringar	31 006	24 349
<i>Summa Övriga fordringar</i>	723 055	1 402 638

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,31%	2026-09-03	1 470 001	39 996
Stadshypotek AB	2,43%	2026-09-01	874 105	69 996
Stadshypotek AB	2,35%	2026-06-30	870 072	40 000
Stadshypotek AB	2,35%	2026-06-30	1 923 064	80 000
Stadshypotek AB	2,54%	2026-09-03	1 074 000	40 000
Stadshypotek AB	2,35%	2026-06-30	885 015	40 000
Stadshypotek AB	3,92%	2026-03-01	893 548	80 000
			7 989 805	389 992

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 989 805
Kortfristig del	7 989 805
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	389 992
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 559 968
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	14 272	22 483
	Källskatt	7 030	2 413
	Övriga kortfristiga skulder	10 525	8 203
	<i>Summa Övriga skulder</i>	31 827	33 099

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	312 712	329 846
	Upplupna räntekostnader	11 587	17 431
	Övriga upplupna kostnader	147 458	147 870
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	471 757	495 147

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-06.

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 Kontorshuset i Västerås, org.nr. 778000-3179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kontorshuset i Västerås för räkenskapsåret 2025.

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 31/12 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Kontorshuset i Västerås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Göran Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Kontorshuset i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Olle Schölin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:30:11



Lars-Göran Sigfrid Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:30:50



Evin Gassama

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:20:55



Elsebeth Dellenfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:07:03



Pirkko Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:40:08



Andreas Burenfjäll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 17:54:04



Göran Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 12:25:00



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 19:44:10



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Kontorshuset i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 09:35:51



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 19:43:44



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.