

Årsredovisning
för
HSB Brf Storspoven i Västerås
778000-3203
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för HSB Brf Storspoven i Västerås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-13.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. En ledamot och högst en suppleant utses av HSB.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Jan-Roman Dostål	Ordförande	2026
Benny Johansson	Ledamot	2025
Roger Larsson	Ledamot	2025
Weronica Linderöth	Ledamot	2026
Anna Podkopayeva	Ledamot	2025
Joakim Isberg	HSB ledamot	
<i>Styrelsesuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Cathrine Wirén	Suppleant	2025
Mathias Ståhl	Suppleant	2025

- Föreningens firmatecknare har varit: Jan Roman Dostål, Weronica Linderöth och Roger Larsson.
- Firman tecknas enligt ovan av två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 (13) protokollförda möten.

<i>Ordinarie revisorer</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Åsa Axell	BoRevision AB	2025
Adil Irshat	Föreningsvald revisor	2025
<i>Revisorssuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Malin Sandberg	Föreningsvald revisorssuppleant	2025
<i>Valberedning</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Elin Jeppson		2025
Elias Ludvigsson	Sammanställande	2025

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Storspoven 1 och 2 i Västerås Kommun. På fastigheten finns 14 bostadshus med tillsammans 49 trapphus samt ett hus (bostadsrätt) med fristående lokaler för barnverksamhet. Fastigheterna har adress Ringduvegatan 1-99, nybyggnadsår 1968 och förvärvsdatum 1967-01-01.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Typ	Total yta
291	Lägenheter	23 759
5	Lokaler (hyresrätt)	627
102	P-platser motorvärmare	0
80	Garageplatser	773
18	Laddplatser varav 2 gästparkeringar	0
3	MC/mopedgarage med totalt 15 platser	0

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 241 st 3 rok

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst 11 377 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna gjordes med 7% 2024-01-01.

En förändring av årsavgifterna med +5% är beslutad fr.o.m. 2025-01-01.

Årsavgiften avser kallhyra och bränsleavgift, bredband och IMD el debiteras separat.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Den är senast uppdaterad 2024-09-13. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har gjorts med 1 684 000 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Underhåll

Årets utförda underhåll består av byte av tvättmaskin samt planteringar utomhus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Fönster
1996	Stam
2004	Tillbyggnad garage
2007	Säkerhetsdörrar
2015	Takfläktar
2018-2020	Dränering
2022,2023	
2019	Tätskikt 3 garagelängor
2021	Laddstolpar
2022	Balkonger, fasad och tak på 8/14 byggnader
2024	Balkonger, fasad och tak på 6/14 byggnader

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	359
Under året avgående medlemmar	30
Under året tillkommande medlemmar	24
Medlemmar vid årets slut	353

Under året har 21 (17) överlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	21 440	20 090	17 886	17 376
Resultat efter finansiella poster	11	2 462	573	3 500
Soliditet %	20	21	21	22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	851	796	-	-
Årsavgift/totala intäkter %	94	92	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 088	4 805	4 474	4 138
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 388	5 241	4 879	4 513
Sparande per kvm (kr/kvm)	164	236	211	218
Räntekänslighet (%)	6	6,8	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	213	185	181

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	1 219 400	20 343 416	10 556 860	2 462 218
Balansering fg års resultat			2 462 218	-2 462 218
Årets avs till yttre fond		1 684 000	-1 684 000	
Årets disp ur yttre fond		-1 198 431	1 198 431	
Årets resultat				11 377
Eget kapital 2024-12-31	1 219 400	20 828 985	12 533 509	11 377

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 019 078
Reservering till yttre underhållsfond	-1 684 000
Årets disp ur underhållsfond	1 198 431
årets vinst	11 377
	12 544 886
disponeras så att	
i ny räkning överföres	12 544 886
	12 544 886

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	21 304 127	19 940 351
Övriga intäkter		136 224	736 906
		21 440 351	20 677 257
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-13 141 637	-12 341 808
Övriga kostnader	4	-1 004 373	-759 061
Personalkostnader	5	-220 034	-166 838
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 919 900	-2 422 506
		-17 285 944	-15 690 213
Rörelseresultat		4 154 407	4 987 044
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 829	208 825
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 153 859	-2 733 651
		-4 143 030	-2 524 826
Resultat efter finansiella poster		11 377	2 462 218
Resultat före skatt		11 377	2 462 218
Årets resultat		11 377	2 462 218

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	162 346 181	132 502 193
Markanläggningar	7	526 268	251 255
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	28 649 984
		162 872 449	161 403 432
Summa anläggningstillgångar		162 872 449	161 403 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 132	45 140
Avgifts- och hyresfordringar		45 140	0
Övriga fordringar		854 199	449 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 106 629	747 618
		2 041 100	1 242 459
<i>Kassa och bank</i>	10	3 181 164	1 174 302
Summa omsättningstillgångar		5 222 264	2 416 761
SUMMA TILLGÅNGAR		168 094 713	163 820 193

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 219 400	1 219 400
Fond för yttre underhåll		20 828 985	20 343 416
		22 048 385	21 562 816
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 533 509	10 556 860
Årets resultat		11 377	2 462 218
		12 544 886	13 019 078
Summa eget kapital		34 593 271	34 581 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	118 360 552	82 445 062
Summa långfristiga skulder		118 360 552	82 445 062
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	9 643 208	42 073 874
Leverantörsskulder		1 940 519	2 204 909
Aktuella skatteskulder		45 791	33 860
Övriga skulder	13	1 609 520	1 532 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 901 852	948 238
Summa kortfristiga skulder		15 140 890	46 793 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 094 713	163 820 193

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 377	2 462 218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 919 900	2 422 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 931 277	4 884 724
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-798 641	-435 270
Förändring av kortfristiga skulder		778 319	-1 253 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 910 955	3 195 615
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 388 917	-25 289 319
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 388 917	-25 289 319
Finansieringsverksamheten			
Nyupptaget lån		5 000 000	10 000 000
Amortering av lån		-1 515 176	-1 413 024
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 484 824	8 586 976
Årets kassaflöde		2 006 862	-13 506 728
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 174 302	14 681 029
Likvida medel vid årets slut		3 181 164	1 174 302

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2%

Markanläggningar 6,6%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 21 277 874 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	15 905 688	14 916 892
Hysesint garage/p-platser	600 858	540 949
Hysesintäkter lokaler	386 538	383 616
El, rörlig avgift	1 040 970	745 624
Värmeavgift	3 056 564	3 064 876
Bredband	389 311	358 488
Gemensamhetslokal	14 500	2 500
Bastuavgifter	17 082	16 500
Övriga serviceavgifter	15 300	38 232
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-170 003	-170 003
Övriga intäkter	47 319	42 281
Diverse avdrag	0	396
	21 304 127	19 940 351

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Rep bostäder	1 218 934	670 095
Fastighetsel	1 531 488	1 557 577
Vatten	873 069	837 435
Fastighetsförsäkringar	345 651	350 388
Programvaror	14 649	0
Förvaltningskostnader	1 802 804	3 138 337
Underhåll	1 198 431	1 208 831
Digitala ritningar	0	1 068
Entreprenadkostnad städ	424 853	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	353 321	63 991
Städkostnad utöver avtal	10 696	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	126 138	0
Jourutryckning	41 904	79 895
Serviceavtal	199 154	6 928
Snöröjning och sandning	257 624	14 130
Enhetsmätning el	91 664	105 856
Fjärrvärme	3 433 388	3 133 091
Sophämtning	494 467	509 738
Fastighetsavgift/skatt	539 790	527 859
Förbrukningsinventarier	47 947	62 652
Förvaltningskostnader HSB	64 135	0
Övriga förvaltningskostnader	57 986	73 937
Föreningskostnader	13 543	0
	13 141 636	12 341 808

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övrigt	4 386	11 253
Kreditupplysning	1 200	0
Datakommunikation	30 673	549 536
Ersättningar till revisor	32 725	37 150
Bankkostnader	107 298	0
Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	52 132	67 663
Telekommunikation	10 401	11 909
Konsultarvoden	71 000	0
Övriga externa tjänster	61 777	800
Medlemsavgift HSB	80 750	80 750
Kabel-TV/bredband	552 032	0
	1 004 374	759 061

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	155 132	129 997
Övriga ersättningar till styrelsen	23 200	0
	178 332	129 997
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	41 702	36 841
	41 702	36 841
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	220 034	166 838

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	122 204 921	122 494 830
Årets anskaffningar	4 082 667	
Omklassificeringar	28 649 984	-289 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 937 572	122 204 921
Ingående avskrivningar	-34 168 923	-31 785 071
Omklassificeringar		19 327
Årets avskrivningar	-2 888 663	-2 403 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 057 586	-34 168 923
Utgående redovisat värde	117 879 986	88 035 998
Taxeringsvärden byggnader	138 540 000	138 540 000
Taxeringsvärden mark	46 606 000	46 606 000
	185 146 000	185 146 000
Bokfört värde byggnader	117 879 986	88 035 998
Bokfört värde mark	44 466 195	44 466 195
	162 346 181	132 502 193

Not 7 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	289 909	289 909
Inköp	306 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	596 159	289 909
Ingående avskrivningar	-38 654	-19 327
Årets avskrivningar	-31 237	-19 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 891	-38 654
Utgående redovisat värde	526 268	251 255

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 649 984	3 360 665
Inköp		25 289 319
Omklassificeringar	-28 649 984	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	28 649 984
Utgående redovisat värde	0	28 649 984

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	362 854	345 651
Förutbetald bredbandskostnad	138 218	138 008
Förutbetald förvaltningskostnad	471 517	0
Förutbetald bevakningskostnad	40 779	27 308
Övriga förutbetalda kostnader	11 480	46 651
Upplupna hyresintäkter	81 781	190 000
	1 106 629	747 618

Not 10 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Transaktionskonto Swedbank	2 462 909	58 141
Sparkonto Swedbank	502 165	0
HSB avräkningskonto	0	744 053
Sparkonto SBAB	216 090	372 108
	3 181 164	1 174 302

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank, 692-7	2,41	2025-09-25	8 222 544	8 317 056
Swedbank, 074-4	3,5	2027-05-25	20 675 000	20 750 000
Swedbank, 074-1	4,19	2028-06-21	9 875 000	9 975 000
Swedbank, 778-7	4,18	2026-11-25	18 117 150	18 317 150
Swedbank, 195-4	3,56	2026-12-22	4 962 500	0
SBAB, 3574	3,44	2028-05-11	19 921 198	20 236 570
SBAB, 3647	2,62	2026-04-16	28 425 000	28 875 000
SBAB, 50073	4,33	2027-09-15	17 805 368	18 048 160
			128 003 760	124 518 936

Amorteringar enligt avtal 1 515 176

Långfristig del: 118 360 552 kr

Kortfristig del: 9 643 208 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 120 427 880 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	132 259 000	127 503 000
	132 259 000	127 503 000

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas repfond/Inre fond	1 589 854	1 518 377
Redovisningskonto för moms	0	2 701
Personalskatt	6 960	5 265
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 253	0
Övriga kortfristiga skulder	-7 942	0
Leverantörsskuld Hambo	350	350
Förskott från kunder	10 780	4 900
Oidentifierade inbetalningar	4 265	763
	1 609 520	1 532 356

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	989 651	4 626
Upplupen Ränta	253 938	168 217
Upplupen revisionskostnad	30 000	27 900
Upplupen elkostnad	171 529	172 458
Upplupen värmekostnad	381 855	401 068
Upplupen vattenkostnad	74 878	64 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	109 234
	1 901 851	948 238

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Roman Dostál

Benny Johansson

Roger Larsson

Weronica Linderöth

Anna Podkopyeva

Joakim Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Adil Irsad
Föreningsvald revisor