



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Storspoven i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3203 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna 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.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Storspoven 1	1967-01-01	1968
Storspoven 2	1967-01-01	1966

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
291	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23759
5	lokaler (hyresrätt)	627
102	p-platser motorvärmare	0
80	garageplatser	773
18	el laddplatser varav 2 gästparkeringar	0
3	MC/mopedgarage med totalt 15 platser	0

### Totalt 499 objekt

25159

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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Jan Roman Dostal	Ordförande
Roger Larsson	Ledamot
Maj Liljeqvist	Ledamot
Weronica Linderöth	Ledamot
Anna Podkopyeva	Ledamot
Joakim Isberg	Ledamot/HSB Ledamot
Isa Burak Kubilay	Suppleant
Benny Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Jan Roman Dostal, Maj Liljeqvist, Weronica Linderöth samt suppleanterna Isa Burak Kubilay och Benny Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Weronica Linderöth, Jan Roman Dostal, Maj Liljeqvist samt extern firmatecknare Joachim Lind.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Vid föreningsstämma valdes Ingegerd Idar med Malin Sandberg som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Vid föreningsstämma valdes till valberedning Jan Roman Dostal (sammankallande) och Weronica Linderöth. Vid extrastämman valdes Elin Jeppsson och Elias Ludvigsson till ny valberedning.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har Jan-Roman Dostal utsetts till.

Vicevärd och förvaltartjänst har innehafts av HSB Förvaltning i Mälardalarna. From 240101 har föreningen ingått i nytt avtal med Egeryds Förvaltning.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 23-11-09 då 27 röstberättiga medlemmar deltog, ärende som hanterades var byte av valberedning.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 124 518 936 kr och under året har man amorterat 1 413 024 kr och tagit upp ett nytt lån på 10 000 000 kr för entreprenaden som pågår.

Föreningen har en stabil ekonomi och styrelsen arbetar med att optimera föreningens kostnader.

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. Årets avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 1 896 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan skedde under 2023.

Under året har bla följande åtgärder skett utöver pågående entreprenad med balkonger, fasad och tak: föreningen ingick i gruppavtal med Telenor, radonmätning, byte av belysning ute och i trapphusen.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 357 varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 359.

Medlemmarna har under året fått information genom föreningens infoblad "Storspovenbladet". Även löpande skriftlig information har gått ut.

Föreningens mail: storspoven@hotmail.com

Föreningens hemsida: www.brfstorspoven.com

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	236	211	218	214	191
Skuldsättning, kr/kvm	4 805	4 474	4 138	3 016	3 041
Skuldsättning brfyta, kr/kvm	5 241	4 879	4 513	3 290	3 317
Räntekänslighet, %	8	8	8	6	6
Energikostnad, kr/kvm	213	185	181	168	175
Årsavgifter, kr/kvm	803*	579	559	540	522
Årsavgifter/totala intäkter %	72	77	76	76	74
Totala intäkter, kr/kvm	798	690	671	655	643
Nettoomsättning, tkr	20 090	17 886	17 376	16 961	16 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 462	573	3 500	2 894	3 111
Soliditet, %	21	21	22	25	23

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, alltså annars lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, varme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**\*Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från 2023 räknas årsavgifterna inkl tillägg såsom IMD, bredband samt värmertilägg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 219 400	0	0	1 219 400
Underhållsfond, kr	19 656 247	0	687 169	20 343 416
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 875 647</b>	<b>0</b>	<b>687 169</b>	<b>21 562 816</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 670 957	573 072	-687 169	10 556 860
Årets resultat, kr	573 072	-573 072	2 462 218	2 462 218
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 244 029</b>	<b>0</b>	<b>1 775 049</b>	<b>13 019 078</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>32 119 676</b>	<b>0</b>	<b>2 442 891</b>	<b>34 581 894</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 896 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 208 831 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 244 029
Årets resultat, kr	2 462 218
Reservation till underhållsfond, kr	-1 896 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 208 831
<b>Summa till föreningsstämans förfogande, kr</b>	<b>13 019 078</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>13 019 078</b>
------------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	20 089 987	17 885 776
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	587 265	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 677 252</b>	<b>17 885 776</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 883 033	-10 706 069
Planerat underhåll	Not 5	-1 208 831	-337 976
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-175 838	-182 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 422 506	-4 560 418
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 690 208</b>	<b>-15 786 739</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 987 044</b>	<b>2 099 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	214 801	75 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 739 627	-1 601 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 524 826</b>	<b>-1 525 964</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 462 218</b>	<b>573 072</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 896 000	-1 928 000
Disposition underhållsfond		1 208 831	337 976
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-687 169	-1 590 024
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 775 049</b>	<b>-1 016 952</b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	88 035 998	90 709 759
Mark	Not 11	44 466 195	44 466 195
Markanläggningar	Not 12	251 255	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	28 649 983	3 360 665
		<u>161 403 341</u>	<u>138 536 619</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 14	372 108	11 269 762
		<u>372 108</u>	<u>11 269 762</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>161 775 539</u>	<u>149 806 381</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	45 140	21 736
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		744 053	3 381 640
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	449 701	140 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		747 618	645 048
		<u>1 986 512</u>	<u>4 188 829</u>
Kassa och bank	Not 17	58 141	29 627
Summa omsättningstillgångar		<u>2 044 653</u>	<u>4 218 456</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>163 820 192</b></u>	<u><b>154 024 837</b></u>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 219 400	1 219 400
Underhållsfond		20 343 416	19 656 247
		<u>21 562 816</u>	<u>20 875 647</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 556 860	10 670 957
Årets resultat		2 462 218	573 072
		<u>13 019 078</u>	<u>11 244 029</u>
Summa eget kapital		<u>34 581 894</u>	<u>32 119 676</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	82 445 062	78 178 626
		<u>82 445 062</u>	<u>78 178 626</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	42 073 874	37 753 334
Leverantörsskulder		2 205 259	568 231
Aktuell skatteskuld		33 860	22 849
Fond för inre underhåll		1 518 377	1 555 961
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	17 194	6 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	944 672	3 819 892
		<u>46 793 236</u>	<u>43 726 535</u>
Summa skulder		<u>129 237 535</u>	<u>121 905 161</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>163 820 192</b></u>	<u><b>154 024 837</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 462 218	573 072
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 422 506	4 560 418
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 884 724</u>	<u>5 133 490</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-435 270	287 743
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 253 839	-426 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 195 616</u>	<u>4 994 312</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter, pågående	-25 289 319	-3 360 665
Investeringar i fastigheter	0	-23 645 303
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-25 289 319</u>	<u>-27 005 968</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 413 024	-1 296 676
Nyupptag lån	10 000 000	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>8 586 976</u>	<u>8 703 324</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-13 506 727</b>	<b>-13 308 332</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 681 029</b>	<b>27 989 361</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 174 302</b>	<b>14 681 029</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 6,6%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	14 916 892	13 748 900
Hyror, lokaler, garage, p-platser	1 177 783	986 262
Övriga avgifter, el och värme	4 211 552	3 321 829
Övriga intäkter	206 585	208 841
Bruttoomsättning	<u>20 512 812</u>	<u>18 265 832</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	396	-168
Hyesbortfall	-253 218	-209 886
Avsatt till inre fond	-170 003	-170 003
	<b>20 089 987</b>	<b>17 885 776</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	119 332	0
Elstöd	467 933	0
	<b>587 265</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	230 848	358 742
Reparationer	653 171	531 312
El	1 557 577	1 045 628
Uppvärmning	3 133 091	3 043 623
Vatten	837 435	693 458
Sophämtning	509 738	527 715
Övriga avgifter	941 920	554 064
Förvaltningskostnader	3 292 374	3 250 671
Fastighetsavgift	527 859	507 489
Övriga driftskostnader	199 019	193 368
	<b>11 883 033</b>	<b>10 706 069</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	1 208 831	337 976
	<b>1 208 831</b>	<b>337 976</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	104 372	115 209
Övriga arvoden	25 625	11 750
Revisorsarvode	9 000	7 750
Löner och andra ersättningar	0	10 750
Sociala kostnader	36 841	36 817
	<b>175 838</b>	<b>182 276</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	2 403 179	2 422 506
Restvärdesavskrivning	0	2 137 912
Markanläggningar	19 327	0
	<b>2 422 506</b>	<b>4 560 418</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	208 776	74 479
Ränteintäkter skattekonto	5 976	150
Övriga finansiella intäkter	49	566
	<b>214 801</b>	<b>75 194</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 737 258	1 599 970
Övriga finansiella kostnader	2 369	1 188

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	122 494 830	92 123 787
Omklassificerat	-289 909	36 289 909
Årets utrangering	0	-5 918 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 204 921	122 494 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 785 071	-33 143 519
Omklassificerat	19 327	0
Årets utrangering	0	5 918 866
Årets restvärdesavskrivning	0	-2 137 912
Årets avskrivningar	-2 403 179	-2 422 506
Utgående avskrivningar	-34 168 923	-31 785 071
<b>Bokfört värde</b>	<b>88 035 998</b>	<b>90 709 759</b>
Taxeringsvärde för Storspoven 1 och 2 i Västerås. Värdeår 1966-67.		
Byggnad - bostäder hyreshus	135 000 000	135 000 000
Byggnad - lokaler	3 540 000	3 540 000
	138 540 000	138 540 000
Mark - bostäder hyreshus	43 600 000	43 600 000
Mark - lokaler	3 006 000	3 006 000
	46 606 000	46 606 000
Taxeringsvärde totalt	185 146 000	185 146 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 466 195	44 466 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 466 195	44 466 195
<b>Bokfört värde</b>	<b>44 466 195</b>	<b>44 466 195</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets omklassificering	289 909	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 909	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets omklassificering	-19 327	0
Årets avskrivningar	-19 327	0
Utgående avskrivningar	-38 654	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>251 255</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 360 665	12 644 606
Årets investeringar	25 289 319	27 005 968
Omklassificeringar		-36 289 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 649 984	3 360 665
<b>Not 14 Långfristiga placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar, SBAB	372 108	11 269 762
	<b>372 108</b>	<b>11 269 762</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		45 140	21 736		
		<b>45 140</b>	<b>21 736</b>		
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		449 701	140 364		
Övriga fordringar		0	41		
		<b>449 701</b>	<b>140 405</b>		
<b>Not 17 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		58 141	29 627		
		<b>58 141</b>	<b>29 627</b>		
<b>Not 18 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 219 400	19 656 247	10 670 957	573 072	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			573 072	-573 072	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 208 831	1 208 831		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		1 896 000	-1 896 000		
Årets resultat				2 462 218	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 219 400</b>	<b>20 343 416</b>	<b>10 556 860</b>	<b>2 462 218</b>	
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32093574	0,53%	2024-05-15	20 236 570	315 372
SBAB	32093647	2,62%	2026-04-16	28 875 000	450 000
SBAB	32850073	4,33%	2027-09-15	18 048 160	242 792
Swedbank	2851946927	2,41%	2025-09-25	8 317 056	94 512
Swedbank	2857680744	2,01%	2024-05-24	20 750 000	100 000
Swedbank	2955390741	4,19%	2028-06-21	9 975 000	100 000
Swedbank	2955627787	4,18%	2026-11-25	18 317 150	200 000
				124 518 936	1 502 676
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>82 445 062</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					117 005 556
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				127 503 000	117 696 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>127 503 000</b>	<b>117 696 000</b>
<b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 502 676	1 396 676
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				40 571 198	36 356 658
				<b>42 073 874</b>	<b>37 753 334</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				3 566	338
Källskatt				5 265	630
Mervärdesskatt				2 701	0
Övriga kortfristiga skulder				5 662	5 300
				<b>17 194</b>	<b>6 268</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				4 626	1 717 852
Upplupna räntekostnader				168 217	83 135
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				771 829	2 018 905
				<b>944 672</b>	<b>3 819 892</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>		

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Västerås, 2024

Digitalt signerad av:

Jan Roman Dostál

Anna Podkopyeva

Joakim Isberg

Maj Liljeqvist

Roger Larsson

Weronica Linderoth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Ingegerd Idar

Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Storspoven i Västerås



235

KR/KVM

SPARANDE



4805

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



213

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



803

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 236 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 4805 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  213 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 803 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) inkl tillägg såsom IMD el mm	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANNA PODKOPAYEVA

Styrelseledamot

Serienummer: 19820905xxxx

IP: 31.3.xxx.xxx

2024-03-06 15:16:07 UTC



## JOAKIM ISBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19790101xxxx

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-03-07 06:52:38 UTC



## Roger Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19490709xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2024-03-07 15:50:31 UTC



## WERONICA LINDEROTH

Styrelseledamot

Serienummer: 19700527xxxx

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-03-08 17:14:39 UTC



## MAJ LJLJEQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19480520xxxx

IP: 213.113.xxx.xxx

2024-03-10 09:30:47 UTC



## Jan-Roman Dostál

Styrelseordförande

Serienummer: 19840822xxxx

IP: 188.148.xxx.xxx

2024-03-10 14:00:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: CNFNM-EPOIU-E5J8N-ET4QU-FYW2J-ELQ3K

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## INGEGERD IDAR

Internrevisor

Serienummer: 19430810xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2024-03-11 15:22:54 UTC



## Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-03-13 10:57:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>