



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Ansgar i Västerås



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ansgar i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769622-8670 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Missionskyrkan 2	2016-01-01	2015

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2921
38	p-platser (varav 12 laddplatser)	0
<b>Totalt 76 objekt</b>		<b>2921</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 15 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Inom förening finns även 3 gästparkeringar.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Missionskyrkan GA:1	G:A		1 / 2	Väg och dagvattenhantering

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Olsson	Ordförande
Jan Rudberg	Ledamot
Marie Karlsson	Ledamot
Anders Björk	HSB-Ledamot
Gustav Arfvidsson	Ledamot
Torsten Pettersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Rudberg, Gustav Arfvidsson samt suppleanten Torsten Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Olsson, Jan Rudberg, Marie Karlsson, Gustav Arfvidsson.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

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

Valberedning har varit: Kerstin Swahn Andersson (sammanställande) och Ove Karlsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25 i Ansgarskyrkans församlingssal. På stämman deltog 21 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-10.

Investering ; 6 st P-platser har blivit laddplatser för el och laddhybridbilar.

Under året har föreningen genomfört en OVK-besiktning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	263	285	289	260	301
Skuldsättning, kr/kvm	12 266	12 447	12 614	12 795	12 961
Räntekänslighet, %	17	18	18	19	19
Energikostnad, kr/kvm	142	144	135	143	145
Driftskostnad, kr/kvm	443	406	366	400	382
Årsavgifter, kr/kvm	709	698	691	691	675
Totala intäkter, kr/kvm	841	840	826	832	839
Nettoomsättning, tkr	2 458	2 453	2 412	2 431	2 466
Resultat efter finansiella poster, tkr	-284	-234	-240	-325	-146
Soliditet, %	65	65	65	65	65

**Sparande:**

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.

**Skuldsättning:**

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.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

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.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.



## 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	58 420 000	0	0	58 420 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	11 850 000	0	0	11 850 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	778 295	0	126 875	905 170
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>71 048 295</b>	<b>0</b>	<b>126 875</b>	<b>71 175 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 761 783	-234 097	-126 875	-2 122 755
Årets resultat, kr	-234 097	234 097	-283 765	-283 765
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 995 880</b>	<b>0</b>	<b>-410 640</b>	<b>-2 406 520</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>69 052 415</b>	<b>0</b>	<b>-283 765</b>	<b>68 768 650</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 165 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 125 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	-1 995 880
Årets resultat, kr	-283 765
Reservation till underhållsfond, kr	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 125
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 406 520</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 406 520</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 457 919	2 452 769
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 457 919</b>	<b>2 452 769</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 292 883	-1 186 999
Planerat underhåll	Not 4	-38 125	-51 731
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-47 292	-48 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 012 663	-1 014 434
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 390 963</b>	<b>-2 301 526</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>66 956</b>	<b>151 243</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 721	122
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-358 443	-385 462
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-350 722</b>	<b>-385 340</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-283 765</b>	<b>-234 097</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-165 000	-119 000
Disposition underhållsfond		38 125	51 731
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-126 875	-67 269
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-410 640</b>	<b>-301 366</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	84 393 503	85 383 181
Mark	Not 10	18 547 000	18 547 000
Markanläggningar	Not 11	110 592	91 283
		<u>103 051 095</u>	<u>104 021 464</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
Långfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
		<u>500</u>	<u>1 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>103 051 595</u>	<u>105 021 964</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	-300	108
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 848 729	669 538
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	21 178	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>80 648</u>	<u>103 283</u>
		<u>1 950 255</u>	<u>772 938</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 950 255</u>	<u>772 938</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>105 001 850</u></b>	<b><u>105 794 902</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		58 420 000	58 420 000
Upplåtelseavgifter		11 850 000	11 850 000
Underhållsfond		905 170	778 295
		<u>71 175 170</u>	<u>71 048 295</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 122 755	-1 761 783
Årets resultat		-283 765	-234 097
		<u>-2 406 520</u>	<u>-1 995 880</u>
Summa eget kapital		<u>68 768 650</u>	<u>69 052 415</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	35 300 003	35 829 335
		<u>35 300 003</u>	<u>35 829 335</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	529 332	529 332
Leverantörsskulder		52 215	54 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	18 381	19 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	333 270	309 965
		<u>933 197</u>	<u>913 152</u>
Summa skulder		<u>36 233 200</u>	<u>36 742 487</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>105 001 850</b></u>	<u><b>105 794 902</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-283 765	-234 097
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 012 663	1 014 434
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>728 898</u>	<u>780 337</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 874	-21 107
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	20 046	-148 849
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>750 817</u>	<u>610 382</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Markanläggning	-42 294	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-42 294</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-529 332	-485 499
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-529 332</u>	<u>-485 499</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>179 191</b>	<b>124 883</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 669 538</b>	<b>1 544 655</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 848 729</b>	<b>1 669 538</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 1,09 %

Markanläggningar 10-20%

#### 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 2023 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.

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 070 396	2 039 940
Hyror, parkering	144 600	141 600
Övriga avgifter, el, kabel-tv, vatten	242 400	276 729
Övriga intäkter	10 183	3 560
Bruttoomsättning	<u>2 467 579</u>	<u>2 461 829</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-60
Hyresbortfall	-9 600	-9 000
	<b>2 457 919</b>	<b>2 452 769</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	388 800	321 801
Reparationer	88 647	34 375
El	177 004	172 615
Uppvärmning	178 708	193 448
Vatten	57 760	54 515
Sophämtning	63 426	68 242
Övriga avgifter	145 627	145 260
Förvaltningskostnader	170 908	153 217
Övriga driftskostnader	22 004	43 527
	<b>1 292 883</b>	<b>1 186 999</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	38 125	51 731
	<b>38 125</b>	<b>51 731</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	33 493	33 493
Övriga arvoden	4 000	4 000
Revisorsarvode	3 806	3 806
Sociala kostnader	5 993	7 063
	<b>47 292</b>	<b>48 362</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	989 678	989 678
Markanläggningar	22 985	24 756
	<b>1 012 663</b>	<b>1 014 434</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	7 697	122
Ränteintäkter skattekonto	21	0
Övriga finansiella intäkter	3	0
	<b>7 721</b>	<b>122</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	357 676	383 037
Övriga finansiella kostnader	767	2 425
	<b>358 443</b>	<b>385 462</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	90 995 875	90 995 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 995 875	90 995 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 612 694	-4 623 016
Årets avskrivningar	-989 678	-989 678
Utgående avskrivningar	-6 602 372	-5 612 694
<b>Bokfört värde</b>	<b>84 393 503</b>	<b>85 383 181</b>
Taxeringsvärde för Missionskyrkan 2 i Västerås. Värdeår 2016.		
Byggnad - bostäder hyreshus	49 000 000	38 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	49 000 000	38 000 000
Mark - bostäder hyreshus	6 600 000	6 200 000
Mark - lokaler	0	0
	6 600 000	6 200 000
Taxeringsvärde totalt	55 600 000	44 200 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 547 000	18 547 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 547 000	18 547 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 547 000</b>	<b>18 547 000</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	168 588	168 588
Årets investeringar	42 294	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 882	168 588
Ingående ackumulerade avskrivningar	-77 305	-52 549
Årets avskrivningar	-22 985	-24 756
Utgående avskrivningar	-100 290	-77 305
<b>Bokfört värde</b>	<b>110 592</b>	<b>91 283</b>
<b>Not 12 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-12-23, ränta 0,55 %	0	1 000 000
	0	1 000 000

Noter				2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				-300	108
				<b>-300</b>	<b>108</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto				21 178	9
				<b>21 178</b>	<b>9</b>
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 850 000	58 420 000	778 295	-1 761 783	-234 097
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-234 097	234 097
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-38 125	38 125	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			165 000	-165 000	
Årets resultat					-283 765
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>11 850 000</b>	<b>58 420 000</b>	<b>905 170</b>	<b>-2 122 755</b>	<b>-283 765</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	44465388	0,96%	2025-05-28	11 913 658	176 668
Stadshypotek AB	421537	0,94%	2026-06-01	11 958 827	176 000
Swedbank	2857719294	1,07%	2024-05-24	11 956 850	176 664
				35 829 335	529 332
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>35 300 003</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					33 182 675
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				39 185 000	39 185 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>39 185 000</b>	<b>39 185 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				529 332	529 332
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				<b>529 332</b>	<b>529 332</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				5 993	7 063
Källskatt				12 388	12 388
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				<b>18 381</b>	<b>19 451</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				219 660	203 170
Upplupna räntekostnader				20 522	20 843
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				93 088	85 952
				<b>333 270</b>	<b>309 965</b>
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

.....  
Anders Björk

.....  
Gustav Arfvidsson

.....  
Jan Rudberg

.....  
Stefan Olsson

.....  
Marie Karlsson

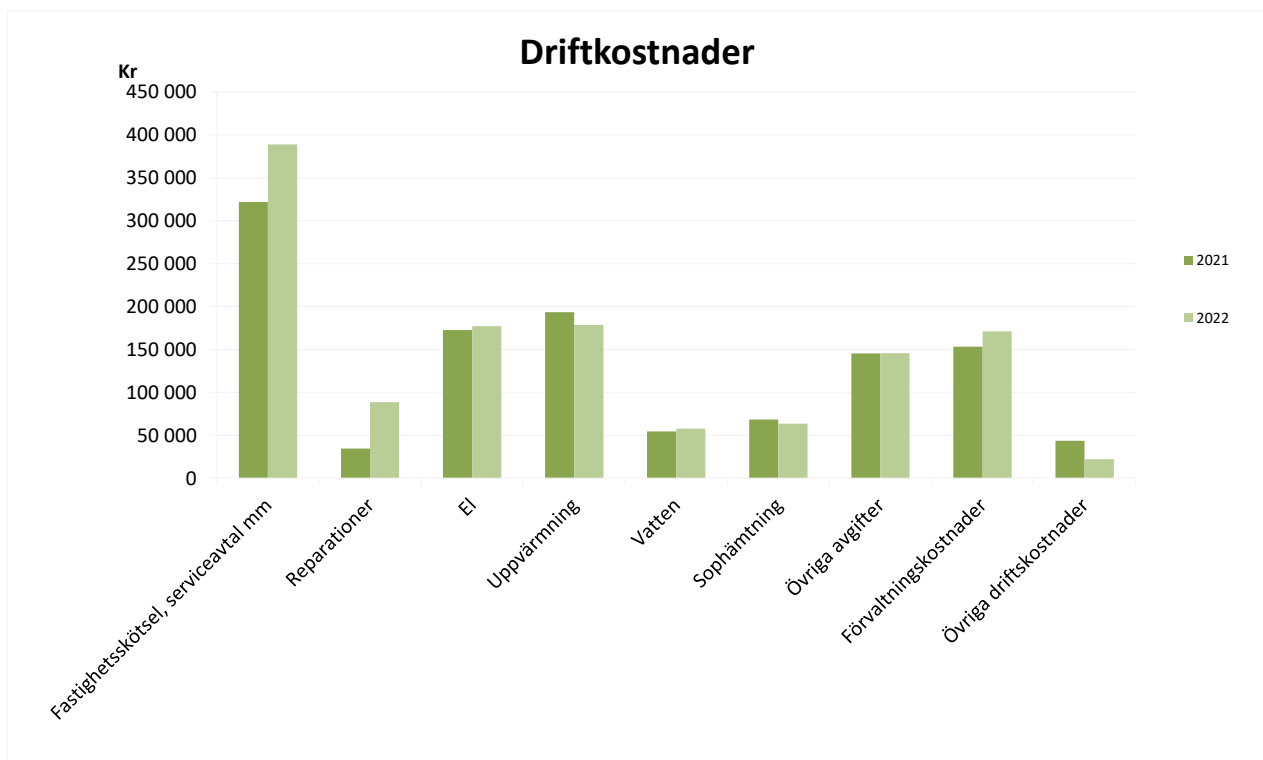
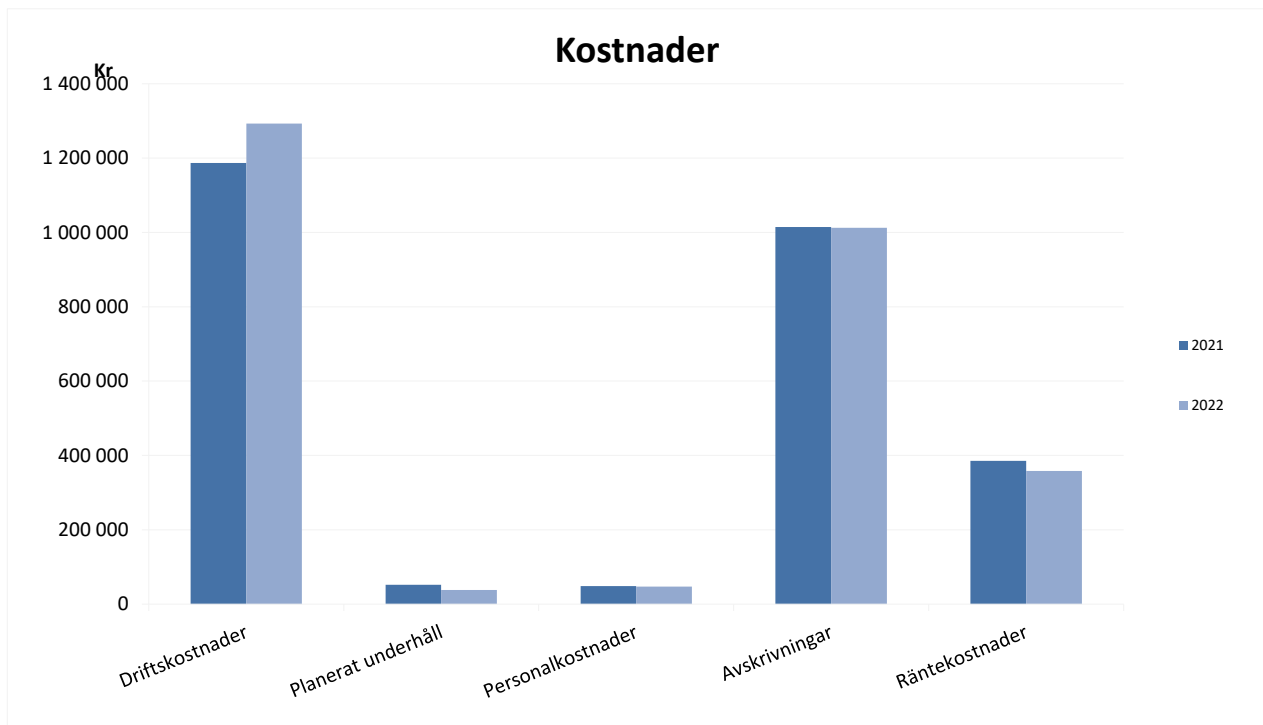
.....  
Torsten Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Maral Jegorovas  
Av stämman vald revisor

.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ansgar i Västerås, org.nr. 769622-8670

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ansgar i Västerås för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 från BoRevision 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ansgar i Västerås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maral Jegorovas  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Ansgar i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN OLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 10:23:34



**JAN RUDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 12:03:21



**GUSTAV ARFVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 16:53:03



**ANDERS BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 15:16:32



**MARIE KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:04:35



**MARAL JEGOROVAS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 07:16:20



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:52:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Ansgar i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARAL JEGOROVAS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 07:15:37



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:53:26





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Ansgar i Västerås



263  
KR/KVM  
SPARANDE



12266  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



17%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



142  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



709  
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> 263 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> 12266 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>  17%	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>  142 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> 709 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.