



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Vågen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vågen i Västerås med säte i VÅSTERÅS org.nr. 778000-3393 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1944. Ombyggnad färdigställdes 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans tre trapphus på adressen Spantgatan 8.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vågen 2	1944-01-01	1944

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. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	915
11	p-platser	0
Totalt 35 objekt		915

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Laila Yttergren	Ordförande
Åsa Persson	Ledamot
Lars Leino	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Laila Yttergren, Lars Leino, Åsa Persson och Marcus Ekendahl, två i förening.

Revisor har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Laila Yttergren (sammankallande), Lars Leino och Åsa Persson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Laila Yttergren med Åsa Persson som suppleant.

Förvaltare har varit: Marcus Ekendahl från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29 i föreningslokalen. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-08-30 för att behandla nya stadgar. På extrastämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Hur årsavgifterna utvecklas de närmaste åren är svårt att bedöma i dagsläget, mycket beror på utvecklingen i omvärlden gällande inflation och räntor.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

En fastighetsöversyn utfördes under 2023.

Underskottet beror främst på ökade räntekostnader då föreningen omsatte befintliga lån under året. Underskottet påverkar även kassaflödet och styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Byte låssystem
2016	Porttelefoner
2016	Undercentral
2018	Säkerhetsdörrar
2018	Fastighetsboxar
2018	Målning trapphus
2018	Byte belysning
2021	Kameraövervakning
2023	Stamspolning

Under året utfördes en stamspolning och en ramp för barnvagnar byggdes samt ett barnvagnsrum i cykelrummet.

Föreningen har tecknat en gruppanslutning för TV och bredband från och med 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Under året har styrelsen deltagit på 1 ordförandeträff hos HSB.

Medlemmarna har erhållit 2 informationsblad från styrelsen under året.

Föreningens e-postadress är: hsb-vagen@outlook.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	182	155	738	226	217
Skuldsättning, kr/kvm	6 540	6 767	6 939	7 284	7 386
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 540	6 767	6 939	7 284	7 386
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	234	215	210	192	188
Årsavgifter, kr/kvm	1 266	1 173	1 173	1 173	1 173
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	94	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 321	1 220	1 212	1 248	1 206
Nettoomsättning, tkr	1 209	1 117	1 109	1 142	1 103
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	-131	422	-37	-36
Soliditet, %	-6	-5	-3	-9	-9

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per 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.

Upplysning vid förlust: Underskottet beror främst på ökade räntekostnader och påverkar även kassaflödet. Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

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	18 140	0	0	18 140
Underhållsfond, kr	52 056	0	45 374	97 430
S:a bundet eget kapital, kr	70 196	0	45 374	115 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-241 456	-130 655	-45 374	-417 485
Årets resultat, kr	-130 655	130 655	-49 993	-49 993
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-372 111	0	-95 367	-467 478
S:a eget kapital, kr	-301 915	0	-49 993	-351 908

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 92 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 626 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-372 111
Årets resultat, kr	-49 993
Reservation till underhållsfond, kr	-92 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 626
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-467 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-467 478
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 202 182	1 116 611
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 954	0
Summa rörelseintäkter		1 209 136	1 116 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-859 756	-836 985
Planerat underhåll	Not 5	-46 626	-99 945
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-33 379	-36 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 291	-172 664
Summa rörelsekostnader		-1 110 052	-1 146 474
Rörelseresultat		99 085	-29 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 628	517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-153 706	-101 309
Summa finansiella poster		-149 078	-100 792
Årets resultat		-49 993	-130 655
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-92 000	-74 000
Disposition underhållsfond		46 626	99 945
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-45 374	25 945
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-95 367	-104 710

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	5 630 217	5 787 072
Mark	Not 11	12 636	12 636
Inventarier	Not 12	26 873	40 309
		<u>5 669 726</u>	<u>5 840 017</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 669 726</u>	<u>5 840 017</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	5 128	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		203 322	217 872
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 453	19 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>35 114</u>	<u>19 183</u>
		251 016	256 292
Kassa och bank	Not 15	4 250	4 250
Summa omsättningstillgångar		<u>255 266</u>	<u>260 542</u>
Summa tillgångar		<u>5 924 992</u>	<u>6 100 559</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 140	18 140
Underhållsfond		97 430	52 056
		<u>115 570</u>	<u>70 196</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-417 485	-241 456
Årets resultat		-49 993	-130 655
		<u>-467 478</u>	<u>-372 111</u>
Summa eget kapital		<u>-351 908</u>	<u>-301 915</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 830 883	5 983 855
		<u>4 830 883</u>	<u>5 983 855</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 152 972	207 888
Leverantörsskulder		58 514	27 305
Aktuell skatteskuld		7 664	4 781
Fond för inre underhåll		7 534	7 534
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	12 195	9 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	207 138	161 373
		<u>1 446 017</u>	<u>418 619</u>
Summa skulder		<u>6 276 900</u>	<u>6 402 474</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 924 992</u>	<u>6 100 559</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-49 993	-130 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	170 291	172 664
Kassaflöde från löpande verksamhet	120 298	42 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 275	21 887
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	82 314	22 108
Kassaflöde från löpande verksamhet	193 338	86 004
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-207 888	-157 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-207 888	-157 888
Årets kassaflöde	-14 550	-71 884
Likvida medel vid årets början	222 122	294 006
Likvida medel vid årets slut	207 572	222 122

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 2023:1 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.

Under 2021 återfördes nedskrivningen på fastigheten pga att fastighetens värde inte längre tillät nedskrivning.

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 1,98 %

Inventarier 10 %

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 3 216 554 kr. (3 216 554 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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 158 740	1 072 916
Hyror parkering	31 750	30 000
Övriga intäkter	12 442	13 755
Bruttoomsättning	<u>1 202 932</u>	<u>1 116 671</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-750	0
	1 202 182	1 116 611
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	6 954	0
	6 954	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	237 175	189 051
Reparationer	77 291	128 735
El	46 370	24 460
Uppvärmning	122 316	125 895
Vatten	45 346	46 656
Sophämtning	48 490	46 389
Övriga avgifter	35 498	29 719
Förvaltningskostnader	151 755	185 681
Tomträttsavgäld	4 796	4 500
Fastighetsavgift	25 611	25 611
Övriga driftskostnader	65 107	30 289
	859 756	836 985
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	46 626	99 945
	46 626	99 945
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	27 334	30 000
Sociala kostnader	6 045	6 880
	33 379	36 880
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	156 855	159 226
Inventarier	13 436	13 438
	170 291	172 664
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 285	472
Ränteintäkter skattekonto	204	22
Övriga finansiella intäkter	139	23
	4 628	517
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	153 706	101 271
Övriga finansiella kostnader	0	38
	153 706	101 309

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 023 540	8 023 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 023 540	8 023 540
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 236 469	-2 077 243
Årets avskrivningar	-156 855	-159 226
Utgående avskrivningar	-2 393 323	-2 236 469
Bokfört värde	5 630 217	5 787 072
Taxeringsvärde för Vågen 2 i Västerås. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 600 000	6 600 000
Byggnad - lokaler	0	0
	6 600 000	6 600 000
Mark - bostäder hyreshus	1 937 000	1 937 000
Mark - lokaler	0	0
	1 937 000	1 937 000
Taxeringsvärde totalt	8 537 000	8 537 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	12 636	12 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 636	12 636
Bokfört värde	12 636	12 636
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	134 375	134 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 375	134 375
Ingående avskrivningar	-94 066	-80 628
Årets avskrivningar	-13 436	-13 438
Utgående avskrivningar	-107 502	-94 066
Bokfört värde	26 873	40 309

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 128	0			
	5 128	0			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	7 453	19 237			
	7 453	19 237			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	4 250	4 250			
	4 250	4 250			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	18 140	52 056	-241 456	-130 655	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-130 655	130 655	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-46 626	46 626		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		92 000	-92 000		
Årets resultat				-49 993	
Belopp vid årets slut	18 140	97 430	-417 485	-49 993	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	224093	1,26%	2024-12-01	1 081 972	11 888
Stadshypotek AB	227878	1,18%	2025-12-30	380 000	20 000
Stadshypotek AB	232591	2,71%	2027-04-30	1 031 000	26 000
Stadshypotek AB	234386	3,75%	2026-12-01	2 277 643	25 000
Stadshypotek AB	237736	4,37%	2026-12-01	1 213 240	0
				5 983 855	82 888
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 830 883	
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					5 569 415
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 620 000	7 620 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				7 620 000	7 620 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				82 888	182 888
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 070 084	25 000
				1 152 972	207 888
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				4 995	3 738
Källskatt				7 200	6 000
				12 195	9 738
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				118 029	97 258
Upplupna räntekostnader				15 751	14 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				73 358	50 110
				207 138	161 373
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Laila Yttergren

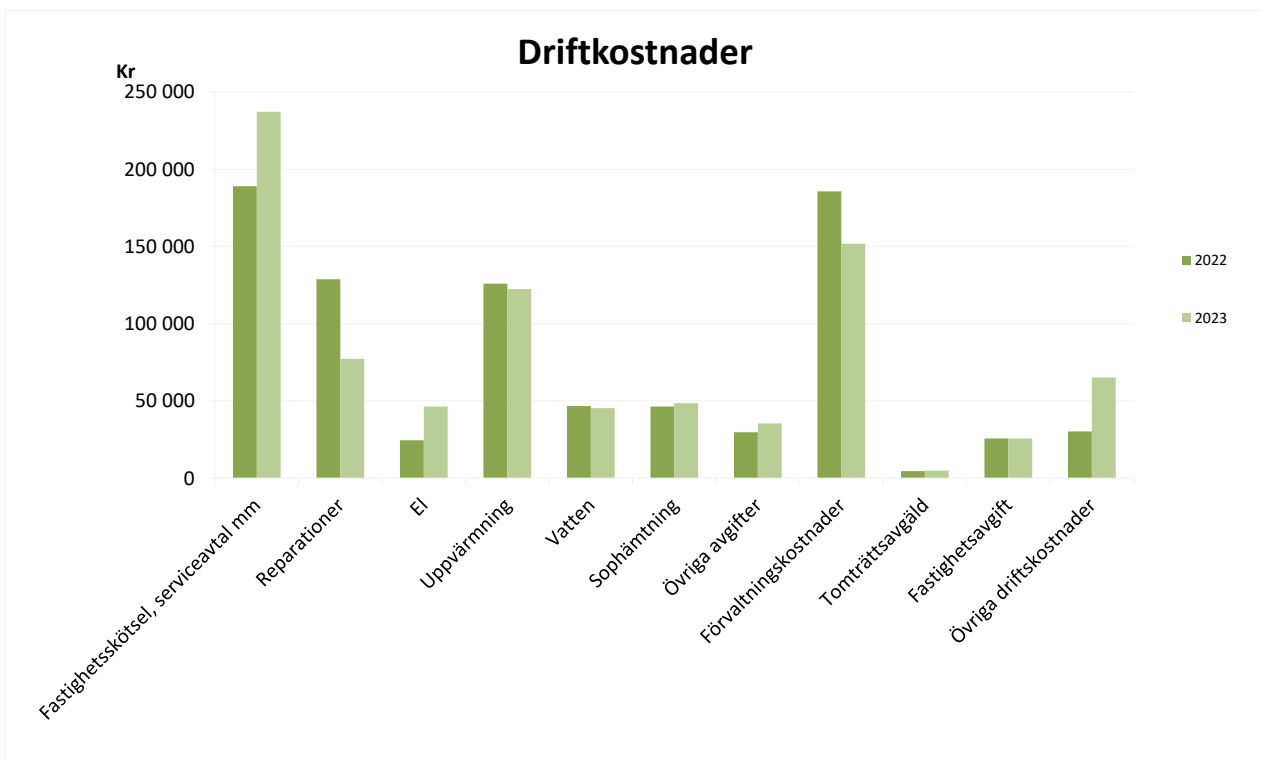
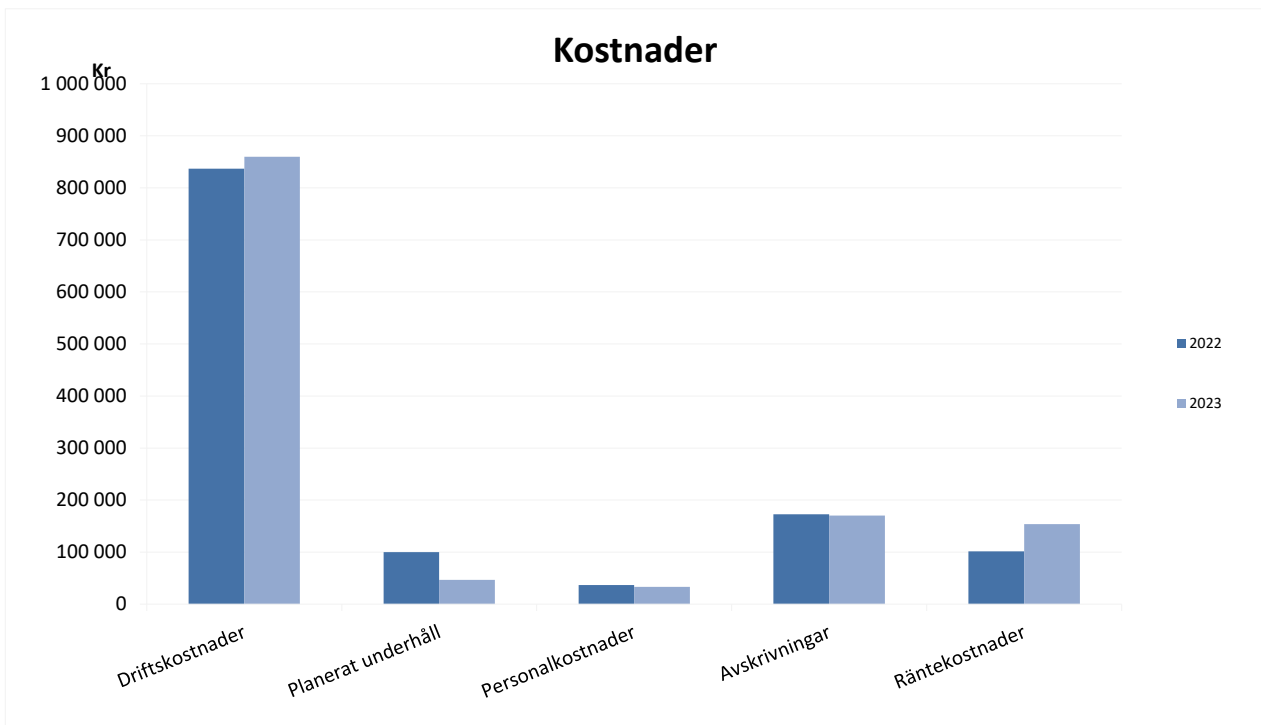
.....
Lars Leino

.....
Åsa Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

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





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vågen i Västerås, org.nr. 778000-3393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vågen i Västerås för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vågen i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Vågen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LAILA YTTERGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:10:04



LARS LEINO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:30:59



ÅSA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:53:21



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:48:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Vågen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:48:08





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Vågen i Västerås



182
KR/KVM
SPARANDE



6540
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



234
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



1266
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 182 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
	Investeringsbehov 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.
	Skuldsättning 6540 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
	Räntekänslighet 5%	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 %
	Energikostnad 234 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.
	Tomträtt 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
	Årsavgift 1266 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.

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.