



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Lisjön i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Lisjön i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3443 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxenstierna 1	1972-01-01	1972 och 1973

#### 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. 2025-01-01

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
66	garageplatser	696
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 909
89	p-platser(15 gästplatser och 72 med el)	0
3	lokaler	47
<b>Totalt 317 objekt</b>		<b>11 652</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 74 st 2 rok, 48 st 3 rok, 22 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Yvonne Lindholm	Ordförande
Sören Forsström	Ledamot
Kjell Fredriksson	Ledamot
Maria Andersson	HSB-Ledamot
Tommy Kostelac	Ledamot
Aigul Lindfors	Ledamot
Vida Kostelac	Suppleant
Jan Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Lindholm, Sören Forsström, Kjell Fredriksson, Jan Johansson och Vida Kostelac.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Sören Forsström, Yvonne Lindholm och Tommy Kostelac två i förening.

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

Valberedning har varit: Yvonne Lindholm (sammankallande) och Sören Forsström, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Yvonne Lindholm med Sören Forsström som suppleant.

Vicevärd har varit Anna-Karin Hedström anställd av HSB Mälardalarna.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07 utomhus vid pergolan. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6,1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-27

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Säkerhetsentré, entrédörrar, passagesystem
2016	Fjärrvärmeväxlare
2016	Passagesystem
2017	Hissbyte
2017	Takfläktar
2017	Termostatbyte
2017	Asfaltering
2018	Säkerhetsdörrar
2019	Tak
2023	Dagvatten

Under året har föreningen grävt och bytt ut VA-ledningar. Pergolan och bänkar har målats, cykelförrådet är tvättat, armaturer i tvättstugan har bytts ut. Ett taggsystem till källardörrarna har installerats, en OVK har utförts samt att ett nytt torkskåp är inköpt till tvättstugan.

Kommande inplanerade underhåll är bastun och lokalen samt garagen som behöver en översyn.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 641 070 kr. Föreningen har amorterat 1 007 320 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 204 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Föreningen har en egen hemsida: <http://www.hsb.se/malardalen/brf/lisjon>

Föreningen har en egen epostadress: [adolfzethelius@gmail.com](mailto:adolfzethelius@gmail.com)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	246	155	175	152	161
Skuldsättning, kr/kvm	3 917	4 262	4 069	4 155	4 246
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 184	4 276	3 807	4 168	4 260
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	235	245	210	215	219
Årsavgifter, kr/kvm	833	678	658	645	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	94	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	824	777	750	743	727
Nettoomsättning, tkr	9 589	8 503	8 205	8 100	7 940
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 184	734	1 023	401	-44
Soliditet, %	23	21	21	19	18

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). År 2020 och 2019 hade föreningen energitjänster istället för separat el/vatten och värme där andra tjänster ingick i priset därav är det svårt att jämföra energikostnaderna dessa 2 år.

**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.

## 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	345 100	0	0	345 100
Underhållsfond, kr	4 070 700	0	-273 955	3 796 745
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 415 800</b>	<b>0</b>	<b>-273 955</b>	<b>4 141 845</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 793 312	734 163	273 955	8 801 430
Årets resultat, kr	734 163	-734 163	1 184 959	1 184 959
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 527 475</b>	<b>0</b>	<b>1 458 914</b>	<b>9 986 389</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 943 275</b>	<b>0</b>	<b>1 184 959</b>	<b>14 128 234</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385 000 kr samt ianspråktagande skett med 658 955 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	8 527 475
Årets resultat, kr	1 184 959
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	658 955
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 986 389</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>9 986 389</b>

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

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 589 451	8 502 918
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	249 006	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 838 457</b>	<b>8 502 918</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 173 645	-5 890 138
Planerat underhåll	Not 5	-658 955	-136 198
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-118 478	-117 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 521	-943 036
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 972 599</b>	<b>-7 086 810</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 865 858</b>	<b>1 416 108</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	97 102	15 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-778 001	-697 106
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-680 899</b>	<b>-681 945</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 184 959</b>	<b>734 163</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-385 000	-382 000
Disposition underhållsfond		658 955	136 198
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		273 955	-245 802
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 458 914</b>	<b>488 361</b>

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	30 416 429	28 213 626
Mark	Not 11	26 378 555	26 378 555
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	666 000
		<u>56 794 984</u>	<u>55 258 181</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>56 794 984</u>	<u>55 258 181</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	6 584	2 417
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 787 413	6 113 947
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	605 215	370 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>624 082</u>	<u>430 030</u>
		<u>5 023 293</u>	<u>6 916 866</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 023 293</u>	<u>6 916 866</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>61 818 278</u></b>	<b><u>62 175 047</u></b>



**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		345 100	345 100
Underhållsfond		3 796 747	4 070 700
		<u>4 141 847</u>	<u>4 415 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 801 429	7 793 312
Årets resultat		1 184 959	734 163
		<u>9 986 388</u>	<u>8 527 475</u>
Summa eget kapital		<u>14 128 235</u>	<u>12 943 276</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	44 633 750	33 641 070
		<u>44 633 750</u>	<u>33 641 070</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 007 320	13 007 320
Leverantörsskulder		399 908	1 154 177
Aktuell skatteskuld		35 791	23 353
Fond för inre underhåll		46 291	46 291
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 566 983	1 359 260
		<u>3 056 293</u>	<u>15 590 701</u>
Summa skulder		<u>47 690 043</u>	<u>49 231 771</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>61 818 278</b></u>	<u><b>62 175 047</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 184 959	734 163
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 021 521	943 036
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 206 480</u>	<u>1 677 199</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-432 962	-11 677
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-534 408	874 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 239 110</u>	<u>2 540 029</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Panelbyte garage	0	-1 051 413
Byte VA-ledning	-2 558 625	-666 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 558 625</u>	<u>-1 717 413</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 007 320	-987 320
Nytt lån	0	3 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 007 320</u>	<u>2 112 680</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 326 835</b>	<b>2 935 296</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 114 247</b>	<b>3 178 951</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 787 412</b>	<b>6 114 247</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 2,2 %

#### 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 2 723 533 kr. (2 723 533 kr)

#### Övrigt

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

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter ingår vatten och värme	8 126 751	7 394 357
Hyror,p-platser,garage och lokaler	445 128	443 197
Övriga avgifter bredband och el	957 262	515 373
Övriga intäkter	70 830	155 301
Bruttoomsättning	9 599 971	8 508 228
Hysesbortfall	-10 520	-5 310
	<b>9 589 451</b>	<b>8 502 918</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	249 006	0
	<b>249 006</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	823 509	747 355
Reparationer	692 822	403 132
El	1 003 722	1 210 067
Uppvärmning	1 431 715	1 416 571
Vatten	369 576	242 490
Sophämtning	276 660	289 171
Övriga avgifter	561 879	526 689
Förvaltningskostnader	650 374	709 215
Fastighetsavgift	274 921	263 791
Övriga driftskostnader	88 467	81 658
	<b>6 173 645</b>	<b>5 890 138</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll installationer	177 144	0
Underhåll enligt plan	481 811	136 198
	<b>658 955</b>	<b>136 198</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	89 688	94 448
Övriga arvoden	3 000	0
Revisorsarvode	8 500	8 500
Sociala kostnader	17 290	14 490
	<b>118 478</b>	<b>117 438</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 021 521	943 036
	<b>1 021 521</b>	<b>943 036</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	89 400	14 582
Ränteintäkter skattekonto	7 611	379
Övriga finansiella intäkter	91	200
	<b>97 102</b>	<b>15 161</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	778 001	692 595
Övriga finansiella kostnader	0	4 511
	<b>778 001</b>	<b>697 106</b>

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	42 944 991	41 893 578
Årets nyanskaffning	3 224 324	1 051 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 169 315	42 944 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 731 365	-13 788 329
Årets avskrivningar	-1 021 521	-943 036
Utgående avskrivningar	-15 752 886	-14 731 365
<b>Bokfört värde</b>	<b>30 416 429</b>	<b>28 213 626</b>
Taxeringsvärde för Oxenstierna i Västerås. Värdeår 1973.		
Byggnad - bostäder hyreshus	66 000 000	66 000 000
Byggnad - lokaler	965 000	965 000
	66 965 000	66 965 000
Mark - bostäder hyreshus	21 000 000	21 000 000
Mark - lokaler	1 262 000	1 262 000
	22 262 000	22 262 000
Taxeringsvärde totalt	89 227 000	89 227 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	26 378 555	26 378 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 378 555	26 378 555
<b>Bokfört värde</b>	<b>26 378 555</b>	<b>26 378 555</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	666 000	0
Årets investering	2 558 324	666 000
Omklassificeringar	-3 224 324	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	666 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 584	2 417
	<b>6 584</b>	<b>2 417</b>

<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	105 215	370 472
Övriga fordringar	500 000	0
	<b>605 215</b>	<b>370 472</b>

Not 15 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 100	4 070 700	7 793 312	734 163
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			734 163	-734 163
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-658 955	658 955	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		385 000	-385 000	
Årets resultat				1 184 959
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>345 100</b>	<b>3 796 745</b>	<b>8 801 430</b>	<b>1 184 959</b>

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	225014	0,86%	2025-03-01	3 558 240	40 320
Stadshypotek AB	227877	0,88%	2025-12-30	3 531 250	125 000
Stadshypotek AB	230494	1,34%	2026-10-30	5 600 000	200 000
Stadshypotek AB	230768	1,18%	2026-12-01	12 000 000	250 000
Stadshypotek AB	232454	2,44%	2027-03-30	3 040 000	40 000
Stadshypotek AB	232496	2,63%	2027-04-30	2 373 080	60 000
Stadshypotek AB	234464	3,78%	2025-12-01	3 538 500	42 000
Stadshypotek AB	237616	3,73%	2028-12-01	12 000 000	250 000
				45 641 070	1 007 320

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **44 633 750**

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 40 604 470

#### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar	47 394 000	47 394 000
varav frigjorda	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 394 000</b>	<b>47 394 000</b>

<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 007 320	1 007 320
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	12 000 000
	<b>1 007 320</b>	<b>13 007 320</b>

<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	0	300
	<b>0</b>	<b>300</b>

<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	898 638	851 254
Upplupna räntekostnader	106 440	75 785
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	561 905	432 221
	<b>1 566 983</b>	<b>1 359 260</b>

#### Not 20 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

.....  
Aigul Lindfors

.....  
Yvonne Lindholm

.....  
Jan Johansson

.....  
Kjell Fredriksson

.....  
Maria Andersson

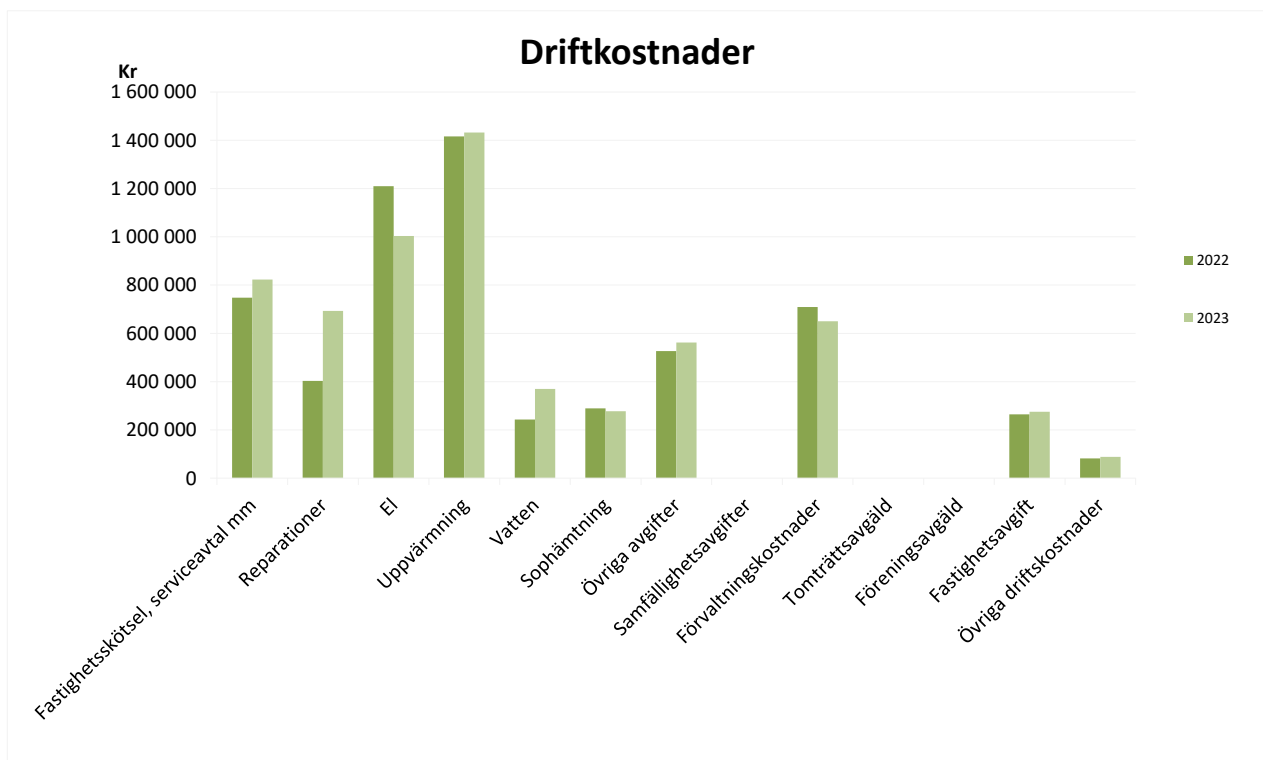
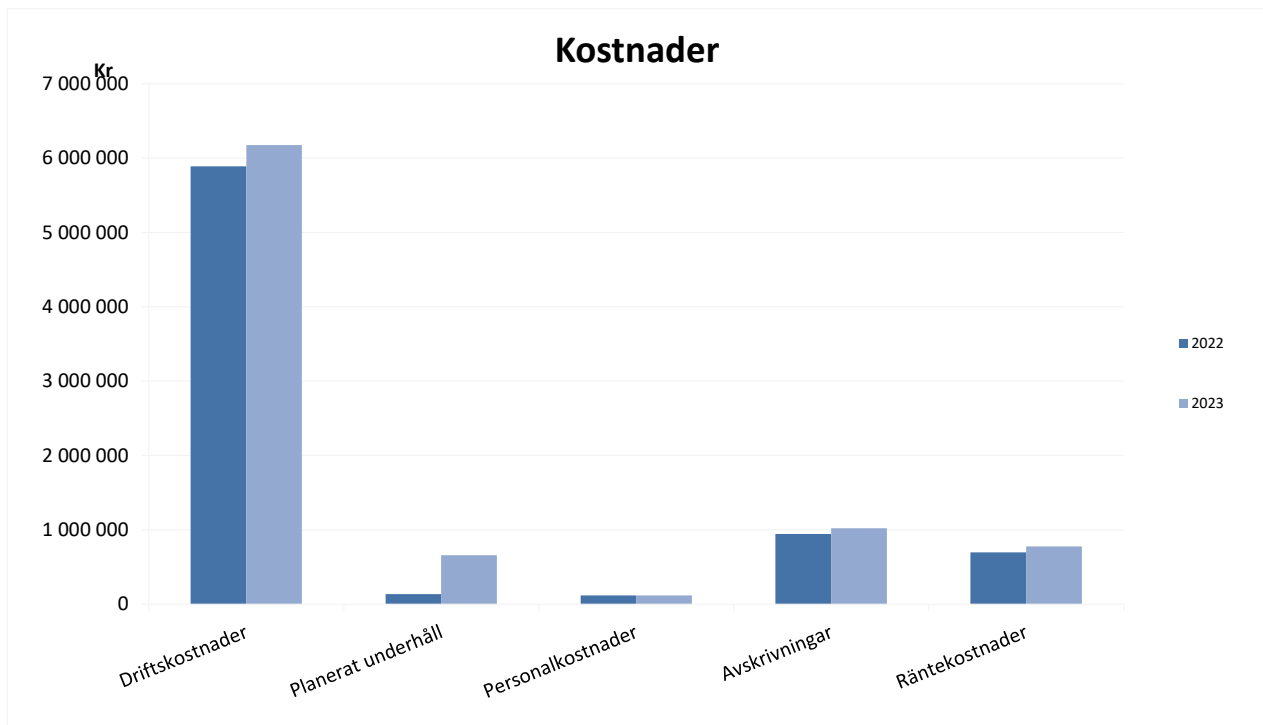
.....  
Sören Forsström

.....  
Tommy Kostelac

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Irene Ogemar  
Av stämman vald revisor

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





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisjön i Västerås, org.nr. 778000-3443

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisjön i Västerås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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.

### 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. Risker 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 Lisjön i Västerås för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Ogemar  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**YVONNE LINDHOLM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 12:48:59



**AIGUL LINDFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 13:36:36



**MARIA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:41:35



**SÖREN FORSSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:45:43



**TOMMY KOSTELAC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 20:14:51



**KJELL FREDRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:37:40



**IRENE OGEMAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 14:42:02



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:49:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**IRENE OGEMAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 14:43:54



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:48:27





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Lisjön i Västerås



246  
KR/KVM  
SPARANDE



3917  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



6%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



241  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



745  
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> 246 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> 3917 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>  6%	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>  241 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> 745 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.