



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Anund i Västerås, får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2010-08-19.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheterna Bjurhovda 4, 5, 11 och 12 i Västerås, där byggnaderna uppfördes under åren 1968-70. Totalrenovering skedde under 1994-1997 och därmed fick byggnaderna 1997 som nytt värdeår. Föreningens mark innehas med tomträtt.

På fastigheten finns 9 bostadshus med tillsammans 37 trapphus med adresserna Benvägen 1-41 och Knotavägen 12-42.

Föreningens 378 bostäder fördelar sig enligt följande:

68 lgh.	1 r o kv
2 lgh.	1 ½ r o kv
132 lgh.	2 r o k
100 lgh.	3 r o k
74 lgh.	4 r o k
2 lgh.	5 r o k

Lägenhetsyta: 27 530,0 m<sup>2</sup> (ny upprättad taxering 2022)

Inom föreningen finns 66 garageplatser och 40 p-platser samt 2 lokaler.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under 2022-05-10.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring och inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen har förvaltningsavtal med HSB Mälardalarna vilket innefattar ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetskötsel, lokalvård samt förvaltare.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Rotrenovering	1997
Renovering loftgångar	2012
Hissar (2 st)	2016
Renovering loftgångar	2019



### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 429 (424) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 52 (50) lägenhetsöverlåtelser skett.  
Brf Anund äger 23 st lägenheter.

### Styrelsen

Jimmy Haaga	Ordförande
Gert Pettersson	Sekreterare
Jenny Ohlsson	Ledamot
Kurt Olsson	Ledamot
Patrik Widh	Ledamot
Anders Björk	Ledamot utsedd av HSB
Daniel Jansson	Suppleant

Jimmy Haaga, Jenny Ohlsson, Patrik Widh och Daniel Jansson är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 10 (11) protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Jimmy Haaga, Gert Pettersson, Jenny Olsson och Hans Reinholdsson (extern) två i förening.

### Revisor

Föreningsvald revisor har varit Sören Sundell samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Patrik Widh utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

### Valberedning

Valberedning har varit Anne Andersson (sammankallande), och Ninni Eriksson.

### Vicevärd & förvaltare

Hans Reinholdsson (HSB Mälardalarna) har varit förvaltare och Per Myrberg (HSB Mälardalarna) vicevärd.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30 i Borggården, Bjurhovda. 17 medlemmar deltog på stämman.

#### Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen och är upprättad av HSB Mälardalarna.

Styrelsen följer den upprättade underhållsplanen och vidtar därifrån åtgärder vid dess behov. Under året har föreningen utfört diverse fasadarbeten, målning av trapphus och byte av innertak på Benvägen 25 och löpande bytt vagnshjul på ingalsade balkonger.



Planerade underhåll och investeringar de närmsta åren är fasadrenoveringar, renovering av hissar på Benvägen 27 och 35, renovering och målning av lofträcken och balkongpartier på Benvägen 17 och 25.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 715 000 kronor efter justering.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 147 799 899 kr. Under året har föreningen amorterat 3 000 000 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för år 2022. Inför år 2023 höjdes avgifterna med 1%.

Styrelsen bedömer löpande behovet av avgiftshöjningar beroende på underhållsbehov och övriga ökade kostnader.

Under 2021 drabbades föreningen av en omfattande brand. Sanering och återställning har pågått löpande sen dess. Under 2022 har alla kostnader ersatts av försäkringen. Tyvärr har arbetet försenats något men beräknad inflyttning är just nu i juli 2023.

### Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Föreningen har under året genomfört 3 möten för medlemmar, varav 2 för medlemmar som bor i huset som drabbats av branden.

Brf Anund har en egen e-postadress: brfanund@gmail.com

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	26 308	26 114	26 233	25 905	25 543
Resultat efter finansiella poster tkr	4 246	4 109	4 129	482	3 783
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	19%	17%	15%	13%	12%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	874 *	951	954	942	931
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	5 369 *	5 985	6 104	6 417	6 536
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	53 *	63	91	88	89
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	50% *	58%	59%	62%	73%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	62	62	65	35	88

\*Förändring av ytor, lägenheter och lokaler, har rättats upp i taxeringen 2022





## Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 075	5 764 494	12 843 353	6 914 167	4 108 888
Omföring av årets resultat enl årsstämma				4 108 888	-4 108 888
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 460 845	1 460 845	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 715 000	-1 715 000	
Årets resultat					4 246 280
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 333 075</b>	<b>5 764 494</b>	<b>13 097 508</b>	<b>10 768 900</b>	<b>4 246 280</b>

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	11 023 055
Disponerat ur UH-fonden	1 460 845
Avsatt till UH-fonden	- 1 715 000
Årets resultat	<u>4 246 280</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	15 015 180

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	15 015 180
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 13 097 508 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 3 992 125 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



## HSB brf Anund i Västerås

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	26 008 026	26 114 201
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	300 000	4 297 873
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>26 308 026</b>	<b>30 412 074</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-15 876 061	-20 092 150
Planerat underhåll	Not 5	-1 460 846	-906 879
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-270 287	-264 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 202 885	-3 592 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 810 079</b>	<b>-24 855 550</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 497 947</b>	<b>5 556 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	198 131	130 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 449 797	-1 578 510
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 251 667</b>	<b>-1 447 637</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 246 280</b>	<b>4 108 888</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 715 000	-1 559 000
Disposition underhållsfond		1 460 845	906 878
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-254 155	-652 122
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>3 992 125</b>	<b>3 456 766</b>



## HSB brf Anund i Västerås

**Balansräkning** **2022-12-31**    **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10      154 410 574      157 613 459

Inventarier

Not 11                0                0154 410 574      157 613 459

Summa anläggningstillgångar

154 410 574      157 613 459**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12      79 537      84 411

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

22 403 984      17 845 149

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13      90 647      121 508

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 445 142      1 297 20824 019 310      19 348 276

Kassa och bank

Not 14      10 481 337      10 411 848

Summa omsättningstillgångar

34 500 646      29 760 125**Summa tillgångar****188 911 220**      **187 373 584**

**HSB brf Anund i Västerås**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	5 764 494	5 764 494
Upplåtelseavgifter	2 333 075	2 333 075
Underhållsfond	<u>13 097 508</u>	<u>12 843 353</u>
	21 195 077	20 940 922
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 768 900	6 914 167
Årets resultat	<u>4 246 280</u>	<u>4 108 888</u>
	15 015 180	11 023 055
Summa eget kapital	<u>36 210 257</u>	<u>31 963 977</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>113 349 889</u>	<u>142 350 000</u>
	113 349 889	142 350 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 34 450 000	8 449 889
Leverantörsskulder	676 910	574 696
Aktuell skatteskuld	3 847	51 301
Fond för inre underhåll	857 714	881 375
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 4 885	103 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>3 357 718</u>	<u>2 998 880</u>
	39 351 075	13 059 608
Summa skulder	<u>152 700 963</u>	<u>155 409 607</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>188 911 220</u></b>	<b><u>187 373 584</u></b>

**HSB brf Anund i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 246 280	4 108 888
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 202 885	3 592 510
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 449 165</u>	<u>7 701 398</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 199	-20 356
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	291 356	-744 739
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 628 323</u>	<u>6 936 303</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 000	-3 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 000 000</u>	<u>-3 000 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 628 323</b>	<b>3 936 303</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>28 256 998</b>	<b>24 320 695</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>32 885 321</b>	<b>28 256 998</b>

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





## HSB brf Anund i Västerås

### 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 1,3 %

##### **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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 79 379 965 kr. (79 495 929 kr)

##### **Övrigt**

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



## HSB brf Anund i Västerås

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	24 073 010	23 964 248
Hyror	2 062 954	2 068 078
Övriga avgifter	10 201	12 305
Övriga intäkter	219 007	305 935
Bruttoomsättning	<u>26 365 172</u>	<u>26 350 566</u>
Avgiftsbortfall	-92 578	-7 028
Hysesrabatter och övriga avdrag	-362	-243
Hysesbortfall	<u>-264 206</u>	<u>-229 094</u>
	<b>26 008 026</b>	<b>26 114 201</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	0	3 710 873
Vinst / förlust försäljning lägenhet	300 000	587 000
	<u>300 000</u>	<u>4 297 873</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	2 646 891	349 101
Reparationer	1 373 355	5 735 663
El	721 573	636 803
Uppvärmning	3 360 467	3 387 275
Vatten	1 123 953	1 103 781
Sophämtning	1 092 099	1 082 413
Övriga avgifter	1 070 468	923 767
Förvaltningskostnader	1 431 371	3 852 733
Tomträttsavgäld	2 124 504	2 124 504
Fastighetsavgift	636 292	638 562
Övriga driftskostnader	295 088	257 547
	<u>15 876 061</u>	<u>20 092 150</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	1 388 719	906 879
Underhåll utöver plan	72 128	0
	<u>1 460 846</u>	<u>906 879</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	133 920	134 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	72 000	72 000
Sociala kostnader	56 367	50 011
	<u>270 287</u>	<u>264 011</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	3 202 885	3 592 510
	<u>3 202 885</u>	<u>3 592 510</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	126 045	31 142
Ränteintäkter skattekonto	105	0
Övriga finansiella intäkter	71 980	99 731
	<u>198 131</u>	<u>130 873</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 449 090	1 578 150
Övriga finansiella kostnader	707	360
	<u>1 449 797</u>	<u>1 578 510</u>

**HSB brf Anund i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	251 834 890	251 834 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 834 890	251 834 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 221 431	-90 628 921
Årets avskrivningar	-3 202 885	-3 592 510
Utgående avskrivningar	-97 424 316	-94 221 431
<b>Bokfört värde</b>	<b>154 410 574</b>	<b>157 613 459</b>
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2027-09-30 och 2028-09-30		
Taxeringsvärde för Bjurhovda 4, 5, 11, 12 i Västerås. Värdeår 1994 och 1997.		
Byggnad - bostäder hyreshus	237 000 000	197 000 000
Byggnad - lokaler	3 687 000	6 177 000
	240 687 000	203 177 000
Mark - bostäder hyreshus	53 800 000	55 000 000
Mark - lokaler	2 524 000	2 529 000
	56 324 000	57 529 000
Taxeringsvärde totalt	297 011 000	260 706 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	28 958	28 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 958	28 958
Ingående avskrivningar	-28 958	-28 958
Utgående avskrivningar	-28 958	-28 958
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## HSB brf Anund i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	79 537	84 411			
	<b>79 537</b>	<b>84 411</b>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	90 647	97 008			
Övriga fordringar	0	24 500			
	<b>90 647</b>	<b>121 508</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	10 481 337	10 411 848			
	<b>10 481 337</b>	<b>10 411 848</b>			
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 075	5 764 494	12 843 353	6 914 167	4 108 888
Omföring av årets resultat enligt årstämma				4 108 888	-4 108 888
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 460 845	1 460 845	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 715 000	-1 715 000	
Årets resultat					4 246 280
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 333 075</b>	<b>5 764 494</b>	<b>13 097 508</b>	<b>10 768 900</b>	<b>4 246 280</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Danske Bank	12350116840	0,96%	2024-01-09	19 450 000	0
Danske Bank	1912930174749	3,73%	2024-12-30	5 449 889	3 000 000
SBAB	19721523	1,02%	2027-08-16	30 000 000	0
SBAB	19721531	0,61%	2023-10-16	31 450 000	0
SBAB	31342996	0,77%	2025-08-15	30 000 000	0
SBAB	32488382	1,11%	2026-10-16	31 450 000	0
				147 799 889	3 000 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>113 349 889</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					132 799 889
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				241 376 000	241 376 000
Fastighetsinteckningar					
<i>varav frigjorda</i>				-8 608 000	-8 608 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>232 768 000</b>	<b>232 768 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				3 000 000	3 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				31 450 000	5 449 889
				<b>34 450 000</b>	<b>8 449 889</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				1 885	34 990
Källskatt				3 000	68 476
				<b>4 885</b>	<b>103 466</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				2 483 800	2 348 791
Upplupna räntekostnader				1 083	9 524
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				872 835	640 565
				<b>3 357 718</b>	<b>2 998 880</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





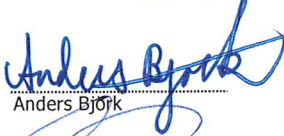
HSB brf Anund i Västerås

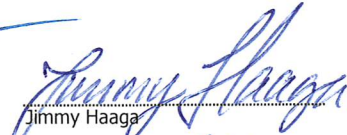
Noter

2022-12-31

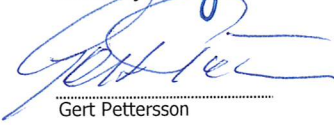
2021-12-31

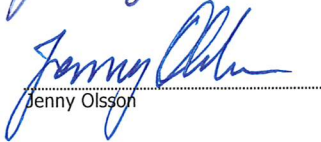
Västerås, 2023-05-03

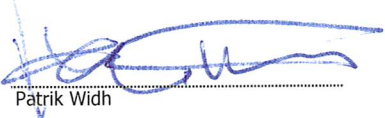
  
Anders Björk

  
Jimmy Haaga

  
Kurt Olsson

  
Gert Pettersson

  
Jenny Olsson

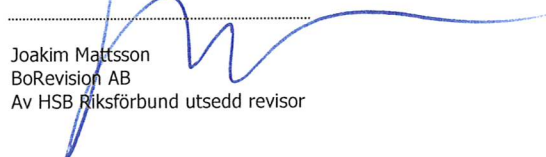
  
Patrik Widh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-01

2023-05-04



Arne Sören Sundell  
Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anund i Västerås, org.nr. 716412-1324

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anund 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. 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 Anund 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 trygghetssätt.

### 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 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 den 01/05 2023

4/5-2023

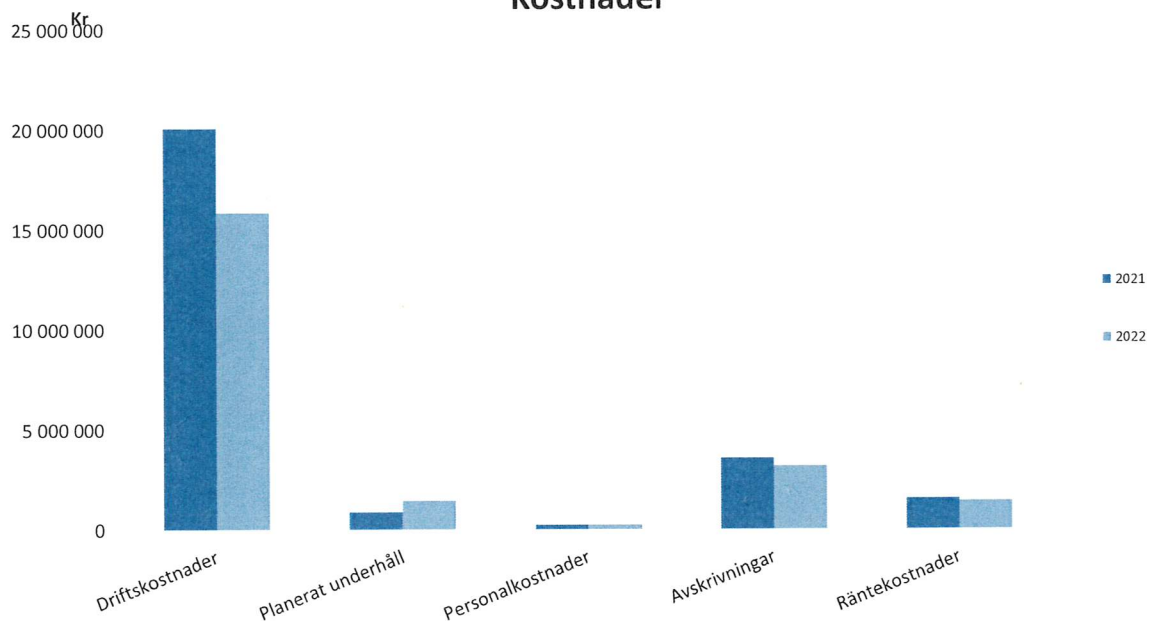
.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Sören Sundell  
Av föreningen vald revisor

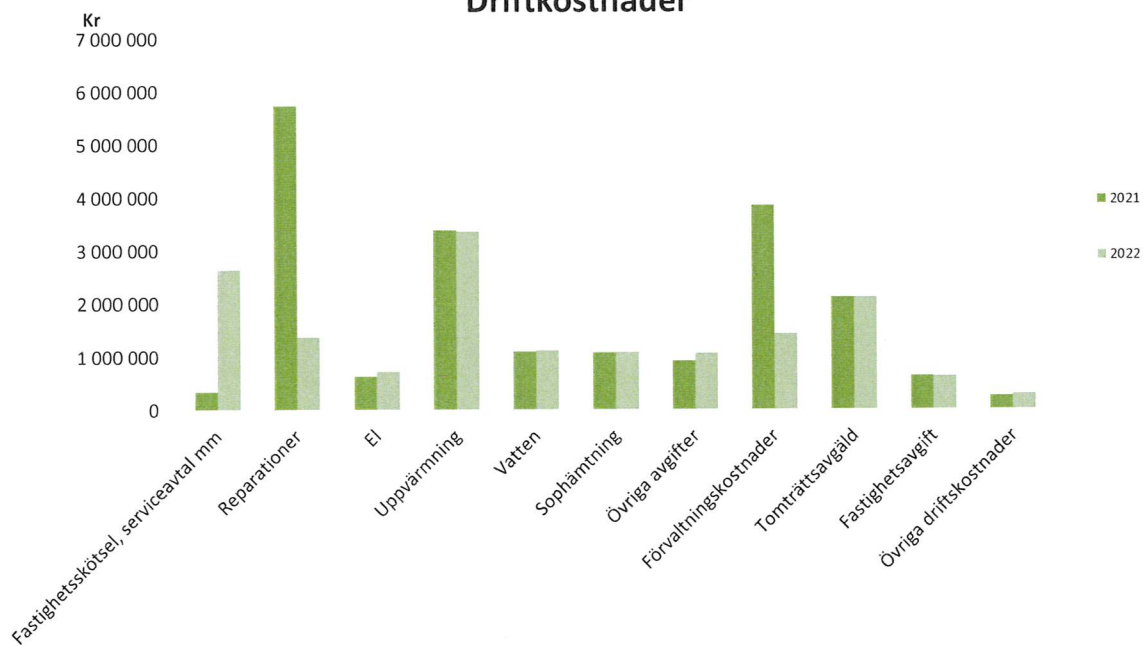


### HSB brf Anund i Västerås

## Kostnader



## Driftkostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Anund i Västerås



300  
KR/KVM  
SPARANDE



4974  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



6%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



175  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Ja  
TOMTRÄTT



874  
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> 300 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> 4974 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>  175 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> Ja	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> 874 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.