



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vägaren i Hallstahammar får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (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. Nya stadgar stämma dessa har registrerades 2020-04-15.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheten Vägaren 1 som byggdes åren 1949-51. Ombyggnad utfördes under åren 1985-1987.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 8 trapphus på adresserna Kapellgatan 16, Trädgårdsgatan 15, Snevringsvägen 70 och Kapellgatan 18.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

32 st	2 r o k	60,5 m ²
8 st	3 r o k	84,5 m ²
8 st	4 r o k	99,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 408,0 m²

Inom föreningen finns 26 garageplatser, 16 p-platser och 16 lokaler. Mark med arrendeavtal för kioskverksamhet.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

- | | |
|--------------------|--|
| * Telenor | Kabel TV och bredbandstjänster via fiber |
| * HSB Mälardalarna | Underhållsplan |
| * Alektum Group | Inkassotjänster |
| * Finlarm AB | Serviceavtal |



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

Åtgärd	År
ROT renovering	1987
Pållning/dränering	2008
Installation ventilation	2008
Nybyggnation bastu	2010
Ny värmepållare	2012
Asfaltering	2014
Lekutrustning	2014
Ny lekplats	2015
Takrengöring och målning	2018
Nya balkonger	2020
Återställt asfaltskytor, ljuskällor på gården	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 57 (55) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 10 (6) lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen äger bostadsrätt nr 24 som hyrts under året.

Styrelsen

Klas-Göran Stolt	ordförande
Kerstin Eberhardsson	sekreterare
Edina Ramic	ledamot
Dennis Larsson	ledamot
Jan Holmström	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Klas-Göran Stolt, Edina Ramic och Dennis Larsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Kerstin Eberhardsson, Klas-Göran Stolt och Dennis Larsson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningens ordförande har varit Berit Stolt och suppleant har Katrine Olsson Johnsen varit. Sammankallande har varit Berit Stolt.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Klas-Göran Stolt utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

HSB Mälardalarna har förvaltat vicevärdskapet.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2022 i föreningslokalen, på stämman deltog 12 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har OVK-utförts, beskärning av träd, montering av Pergola och byte av radaitor-ventiler.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 277 000 kronor.

Kommande underhåll kommer att vara målning av samtliga fönster och byte av fönsterbläck.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 830 000 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter från 2023-01-01. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 754 kr per kvm bostadsyta.

Budgeten för 2023 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen inväntar fortfarande ersättning från försäkringsbolaget avseende vattenskadan.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 769	2 761	2 737	2 738	2 759
Resultat efter finansiella poster tkr	-170	-281	-173	226	-19
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	12%	13%	13%	17%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	754	754	754	754	754
Bankskuld kr/m ²	5 525	5 584	5 650	5 709	4 278
Räntekostnader kr/m ²	71	66	75	66	47
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	70%	89%	90%	91%	71%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	81	63	74	70	68



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 280 994	1 670 686	111 204	-281 470
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-281 470	281 470
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-199 778	199 778	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		277 000	-277 000	
Årets resultat				-169 787
Belopp vid årets slut	1 280 994	1 747 908	-247 488	-169 787

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	- 170 266
Disponerat ur UH-fonden	199 778
Avsatt till UH-fonden	- 277 000
Årets resultat	<u>- 169 787</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 417 275

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 417 275
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 747 908 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -247 009 kr,
se resultaträkningen.

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



**HSB brf Vägaren i Hallstahammar**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 768 718	2 761 121
Summa rörelseintäkter		2 768 718	2 761 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 977 733	-2 039 702
Planerat underhåll	Not 4	-199 778	-230 315
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-62 343	-87 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-461 584	-461 584
Summa rörelsekostnader		-2 701 437	-2 818 959
Rörelseresultat		67 281	-57 838
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 424	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-241 491	-223 632
Summa finansiella poster		-237 068	-223 632
Årets resultat		-169 787	-281 470
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-277 000	-213 000
Disposition underhållsfond		199 778	230 315
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-77 222	17 315
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-247 009	-264 155

**HSB brf Vägaren i Hallstahammar**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 16 607 736	17 041 905
Mark	Not 10 2 263 000	2 263 000
Markanläggningar	Not 11 191 419	212 792
Inventarier	Not 12 7 751	13 793
	<u>19 069 906</u>	<u>19 531 490</u>
Summa anläggningstillgångar	19 069 906	19 531 490
Omsättningstillgångar		
Bostadsrätt nr 24	Not 13 275 000	275 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 20 588	17 088
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 772 038	1 715 458
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 85 087	78 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	797 992	785 375
	<u>2 675 705</u>	<u>2 596 184</u>
Kassa och bank	Not 16 3 555	5 574
Summa omsättningstillgångar	<u>2 954 259</u>	<u>2 876 757</u>
Summa tillgångar	<u>22 024 165</u>	<u>22 408 247</u>



HSB brf Vägaren i Hallstahammar

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 280 994	1 280 994
Underhållsfond		1 747 908	1 670 686
		<u>3 028 902</u>	<u>2 951 680</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-247 488	111 204
Årets resultat		-169 787	-281 470
		<u>-417 275</u>	<u>-170 266</u>
Summa eget kapital		<u>2 611 627</u>	<u>2 781 414</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>15 116 250</u>	<u>15 291 250</u>
		15 116 250	15 291 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 713 750	3 738 750
Leverantörsskulder		150 679	68 400
Aktuell skatteskuld		11 925	0
Fond för inre underhåll		37 839	37 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>382 095</u>	<u>490 594</u>
		4 296 288	4 335 583
Summa skulder		<u>19 412 538</u>	<u>19 626 833</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 024 165</u>	<u>22 408 247</u>

**HSB brf Vägaren i Hallstahammar**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-169 787	-281 470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	461 584	461 584
Kassaflöde från löpande verksamhet	291 797	180 114
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 941	-17 144
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 295	-512 910
Kassaflöde från löpande verksamhet	254 561	-349 940
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-225 000
Årets kassaflöde	54 561	-574 940
Likvida medel vid årets början	1 721 032	2 295 971
Likvida medel vid årets slut	1 775 592	1 721 032

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





HSB brf Vägaren i Hallstahammar

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 1,87 %

Markanläggningar 6,73%

Inventarier 10,00 %

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 13 531 154 kr. (13 531 154 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Vägaren i Hallstahammar**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 570 520	2 570 520
Hyror, lokaler, parkering och garage	232 812	222 198
Övriga avgifter	5 748	11 496
Övriga intäkter	17 372	12 391
Bruttoomsättning	<u>2 826 452</u>	<u>2 816 605</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-60
Hyresbortfall	-57 674	-55 424
	<u>2 768 718</u>	<u>2 761 121</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	118 704	101 359
Reparationer	72 284	231 307
El	203 519	120 985
Uppvärmning	520 966	513 813
Vatten	148 772	174 731
Sophämtning	134 281	136 106
Övriga avgifter	191 209	114 100
Förvaltningskostnader	474 642	447 496
Fastighetsavgift	86 032	73 133
Övriga driftskostnader	27 324	126 673
	<u>1 977 733</u>	<u>2 039 702</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	199 778	230 315
	<u>199 778</u>	<u>230 315</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 490	62 441
Övriga arvoden	4 196	4 031
Sociala kostnader	13 657	20 886
	<u>62 343</u>	<u>87 358</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	434 169	434 169
Markanläggningar	21 373	21 373
Inventarier	6 042	6 042
	<u>461 584</u>	<u>461 584</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 337	0
Ränteintäkter skattekonto	87	0
	<u>4 424</u>	<u>0</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	241 147	222 660
Övriga finansiella kostnader	344	972
	<u>241 491</u>	<u>223 632</u>



HSB brf Vägaren i Hallstahammar

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	23 158 745	23 158 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 158 745	23 158 745
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 116 840	-5 682 671
Årets avskrivningar	-434 169	-434 169
Utgående avskrivningar	-6 551 009	-6 116 840
Bokfört värde	16 607 736	17 041 905
Taxeringsvärde för Vägaren 1 i Hallstahammar. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 400 000	16 400 000
Byggnad - lokaler	744 000	881 000
	22 144 000	17 281 000
Mark - bostäder hyreshus	4 260 000	3 621 000
Mark - lokaler	568 000	426 000
	4 828 000	4 047 000
Taxeringsvärde totalt	26 972 000	21 328 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 263 000	2 263 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 263 000	2 263 000
Bokfört värde	2 263 000	2 263 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	317 794	317 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 794	317 794
Ingående ackumulerade avskrivningar	-105 002	-83 629
Årets avskrivningar	-21 373	-21 373
Utgående avskrivningar	-126 375	-105 002
Bokfört värde	191 419	212 792
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	60 419	60 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 419	60 419
Ingående avskrivningar	-46 626	-40 584
Årets avskrivningar	-6 042	-6 042
Utgående avskrivningar	-52 668	-46 626
Bokfört värde	7 751	13 793
Not 13 Lager		
Bostadsrätt nr 24	275 000	275 000



HSB brf Vägaren i Hallstahammar

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

Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	20 588	77 646
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-60 558
	20 588	17 088

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	0	974
Skattekonto	85 087	77 289
	85 087	78 263

Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	3 555	5 574
	3 555	5 574

Not 17 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 280 994	1 670 686	111 204	-281 470
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-281 470	281 470
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-199 778	199 778	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		277 000	-277 000	
Årets resultat				-169 787
Belopp vid årets slut	1 280 994	1 747 908	-247 488	-169 787

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	21671517	0,91%	2025-11-14	3 538 750	25 000
SBAB	21671525	1,39%	2024-10-11	3 538 750	25 000
SBAB	21671541	1,15%	2024-08-09	3 538 750	25 000
SBAB	21671533	2,36%	2023-01-16	3 538 750	25 000
SBAB	30529731	1,39%	2024-12-06	4 675 000	100 000
				18 830 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 116 250**

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 17 830 000

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

Fastighetsinteckningar 19 480 000 19 480 000

*varav frigjorda***Summa ställda säkerheter** **19 480 000** **19 480 000**

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	200 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 513 750	3 538 750
	3 713 750	3 738 750

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	234 648	224 111
Upplupna räntekostnader	232	66
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 215	266 417
	382 095	490 594

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





HSB brf Vägaren i Hallstahammar


Noter

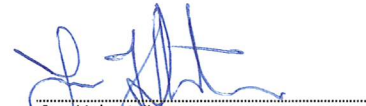
2022-12-31

2021-12-31

Hallstahammar, 2023-03-20


Dennis Larsson

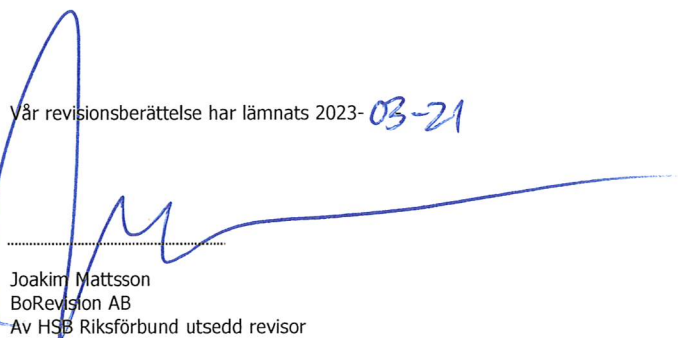

Edina Ramic


Jan Holmström


Kerstin Eberhardsson


Klas-Göran Stolt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-21


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vägaren i Hallstahammar, org.nr. 716412-1910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vägaren i Hallstahammar för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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

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. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag 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 jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag 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.

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 revisionsssed 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.

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 Vågaren i Hallstahammar för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

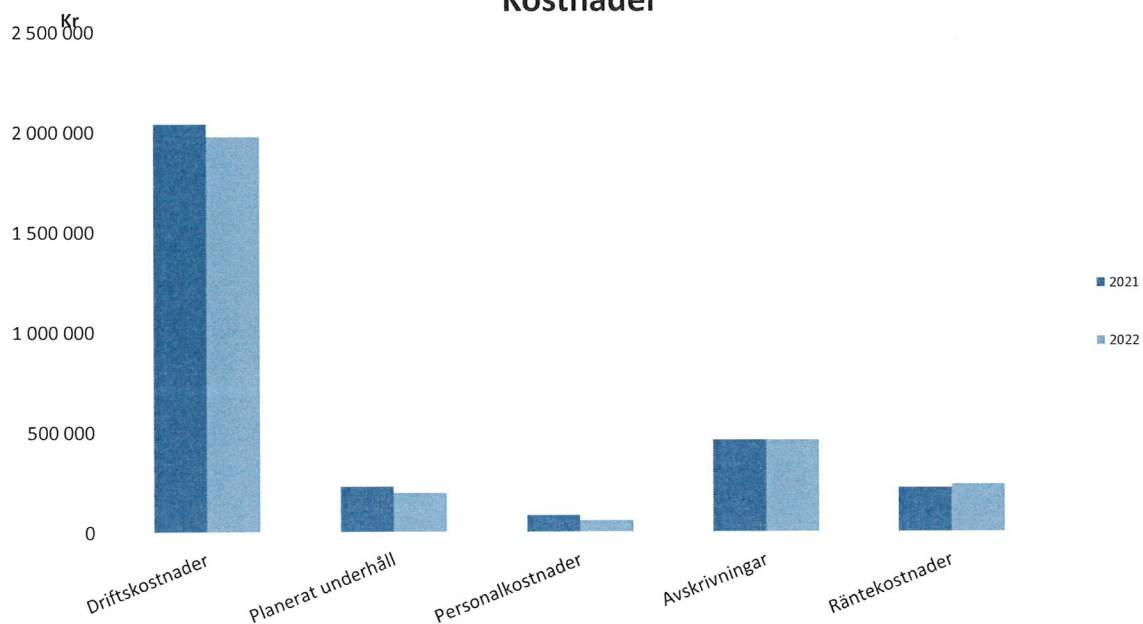
Hallstahammar den 21/3 2023

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

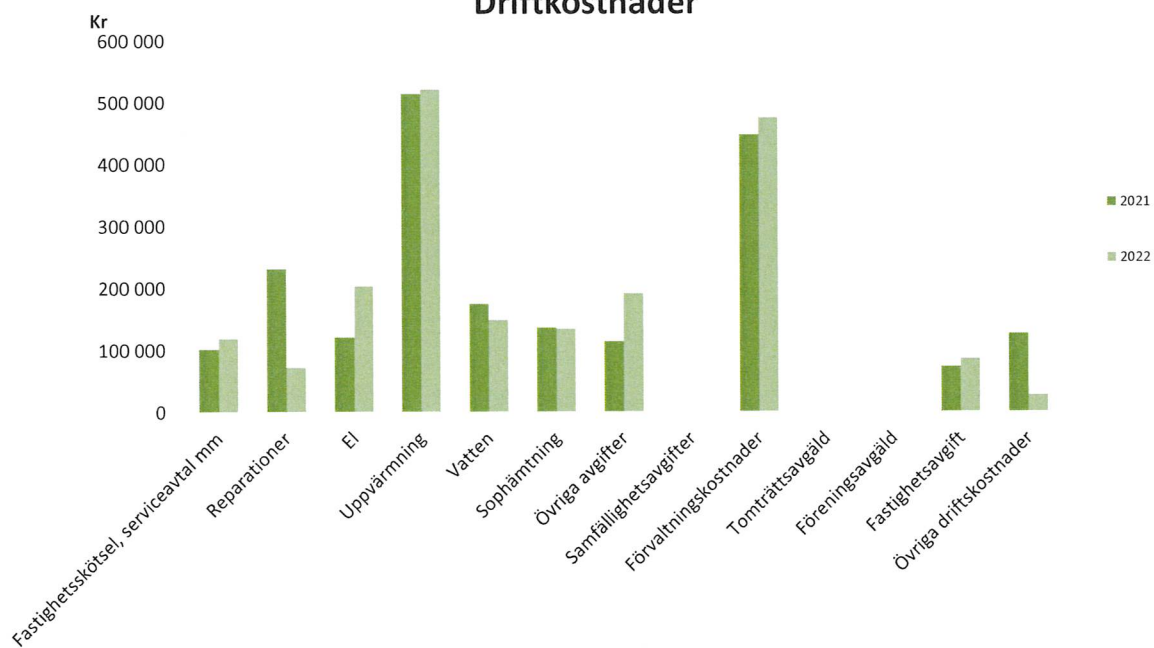


HSB brf Vägaren i Hallstahammar

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Vägaren i Hallstahammar



115
KR/KVM
SPARANDE



4423
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



205
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD





Nej
TOMTRÄTT



754
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 115 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 4423 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 7%	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 205 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 754 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.