



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Vågen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vågen, 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 2017-11-08.

Föreningens har sitt säte i Västerås och äger fastighet Vågen 2 i Västerås som byggdes år 1944. Ombyggnad färdigställdes år 1988.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans tre trapphus på adressen Spantgatan 8.

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh. 1 r o k 26,5 m²

18 lgh. 2 r o k 42,0 m²

Lägenhetsyta: 915,0 m²

Inom föreningen finns 10 st p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Fastighetsöversyn utfördes av förvaltare och ordförande 2022-07-10.

Fastighetsskötsel, lokalvård, teknisk förvaltning och administration har under året skötts av HSB MälarDalarna.

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

Åtgärd	År
--------	----

Byte låssystem	2014
----------------	------

Porttelefoner	2016
---------------	------

Undercentral	2016
--------------	------

Säkerhetsdörrar, fastighetsboxar, målning trapphus, byte belysning 2018

Kameraövervakning 2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 29 (29) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en.

Under året har 4 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Laila Yttergren	ordförande
Åsa Persson	Vice ordförande
Maria Hedberg	sekreterare
Lars Leino	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

Ingen ledamot är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Laila Yttergren, Åsa Persson, Maria Hedberg och Lars Leino.

Revisor

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Laila Yttergren är utsedd till föreningens ombud med Åsa Persson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Laila Yttergren som sammankallande.

Förvaltare

Marcus Ekendahl har varit förvaltare under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18 i föreningslokalen. På stämman deltog 4 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Underhåll under året har varit att en OVK-besiktning genomfördes samt inköp av en ny tvättmaskin på grund av brand.

Planerade åtgärder enligt underhållsplanen de närmaste fem åren är löpande underhåll samt stamspolning.

Styrelsen planerar framåt några år för ny sopåtervinning. På längre sikt är tanken att solceller ska installeras på taket och i ett första steg planeras att IMD (individuell mätning och debitering) ska införas.

Föreningen har en underhållsplan och styrelsen följer de riktlinjer som framkommer vid fastighetsbesiktningen som utförs årsvis samt underhållsplanen. Underhållsplanen har uppdaterats 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 74 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 191 743 kr. Under året har föreningen amorterat 157 888 kr.

Inför 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 8 %. Det som främst påverkar höjningsbehovet är ökade kostnader för el och räntor. Årsavgifterna uppgår till 1266 kr/kvm. Hur årsavgifterna utvecklas de närmaste åren är svårt att bedöma i dagsläget, mycket beror på utvecklingen i omvärlden.

Föreningen har haft en nedskrivning på byggnaden som återfördes under 2021. Hänsyn har tagits till avskrivningar som borde skett under nedskrivningen samt resulterat i ett högre resultat för föreningen, se vidare i Balans- och Resultaträkningen.

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

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSB:s förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna. Under året har de boende fått två informationsblad.

Föreningen har en egen e-postadress: hsb-vagen@outlook.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 117	1 109	1 142	1 103	1 061
Resultat efter finansiella poster tkr	-131	422 *	-37	-36	-340
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	-5%	-3%	-9%	-9%	-8%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	1 173	1 173	1 173	1 173	1 122
Bankskuld kr/m ²	6 767	6 939	7 284	7 386	7 484
Räntekostnader kr/m ²	111	104	108	128	109
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	73%	88%	92%	94%	99%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	81	85	90	79	78

* Resultatpåverkan pga återföring av nedskrivning

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 140	78 001	-689 552	422 151
Omföring av årets resultat enl årsstämma			422 151	-422 151
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-99 945	99 945	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		74 000	-74 000	
Årets resultat				-130 655
Belopp vid årets slut	18 140	52 056	-241 456	-130 655

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	- 267 401
Disponerat ur UH-fonden	99 945
Avsatt till UH-fonden	- 74 000
Årets resultat	- 130 655
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 372 111

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 372 111
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 52 056 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -104 710 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 116 611	1 108 671
Summa rörelseintäkter		1 116 611	1 108 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-836 985	-807 863
Planerat underhåll	Not 4	-99 945	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-36 880	-36 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-172 664	252 937
Summa rörelsekostnader		-1 146 474	-591 806
Rörelseresultat		-29 863	516 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	517	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-101 309	-94 735
Summa finansiella poster		-100 792	-94 714
Årets resultat		-130 655	422 151
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-74 000	-78 000
Disposition underhållsfond		99 945	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		25 945	-78 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-104 710	344 151

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	5 787 072	5 946 298
Mark	Not 10	12 636	12 636
Inventarier	Not 11	40 309	53 747
		<u>5 840 017</u>	<u>6 012 681</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 840 017</u>	<u>6 012 681</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	0	2 971
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		217 872	289 756
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	19 237	40 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 183	16 681
		<u>256 292</u>	<u>350 063</u>
Kassa och bank	Not 14	4 250	4 250
Summa omsättningstillgångar		<u>260 542</u>	<u>354 313</u>
Summa tillgångar		<u>6 100 559</u>	<u>6 366 994</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		18 140	18 140
Underhållsfond		52 056	78 001
		<u>70 196</u>	<u>96 141</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-241 456	-689 552
Årets resultat		-130 655	422 151
		<u>-372 111</u>	<u>-267 401</u>
Summa eget kapital		<u>-301 915</u>	<u>-171 260</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 983 855	2 832 100
		<u>5 983 855</u>	<u>2 832 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	207 888	3 517 531
Leverantörsskulder		27 305	37 938
Aktuell skatteskuld		4 781	611
Fond för inre underhåll		7 534	7 534
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 738	15 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	161 373	126 660
		<u>418 619</u>	<u>3 706 154</u>
Summa skulder		<u>6 402 474</u>	<u>6 538 254</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 100 559</u>	<u>6 366 994</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-130 655	422 151
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	172 664	-252 937
Kassaflöde från löpande verksamhet	42 009	169 214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 887	20 447
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 108	-2 309
Kassaflöde från löpande verksamhet	86 004	187 352
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-157 888	-315 388
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-157 888	-315 388
Årets kassaflöde	-71 884	-128 036
Likvida medel vid årets början	294 006	422 042
Likvida medel vid årets slut	222 122	294 006

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.

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,98 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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 3 216 554 kr. (3 216 554 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 072 916	1 072 916
Hyror parkering	30 000	30 000
Övriga intäkter	13 755	5 755
Bruttoomsättning	<u>1 116 671</u>	<u>1 108 671</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
	1 116 611	1 108 671
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	189 051	212 666
Reparationer	128 735	39 114
El	24 460	23 502
Uppvärmning	125 895	124 245
Vatten	46 656	44 301
Sophämtning	46 389	43 530
Övriga avgifter	29 719	32 495
Förvaltningskostnader	185 681	178 686
Tomträttsavgäld	4 500	8 010
Fastighetsavgift	25 611	21 648
Övriga driftskostnader	30 289	79 667
	836 985	807 863
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	99 945	0
	99 945	0
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	6 880	6 880
	36 880	36 880
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	159 226	159 226
Återföring av nedskrivning	0	-500 000
Justering av avskrivning pga nedskrivning	0	74 399
Inventarier	13 438	13 438
	172 664	-252 937
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	472	0
Ränteintäkter skattekonto	22	0
Övriga finansiella intäkter	23	21
	517	21
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	101 271	94 564
Övriga finansiella kostnader	38	171
	101 309	94 735

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 023 540	8 023 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 023 540	8 023 540
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 077 243	-1 843 618
Årets justering pga återföring av nedskrivning	0	-74 399
Årets avskrivningar	-159 226	-159 226
Utgående avskrivningar	-2 236 469	-2 077 243
Ingående nedskrivningar	0	-500 000
Årets nedskrivningar	0	500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Bokfört värde	5 787 072	5 946 298
Taxeringsvärde för Vågen 2 i Västerås. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 600 000	5 400 000
	6 600 000	5 400 000
Mark - bostäder hyreshus	1 937 000	1 816 000
	1 937 000	1 816 000
Taxeringsvärde totalt	8 537 000	7 216 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	12 636	12 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 636	12 636
Bokfört värde	12 636	12 636
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	134 375	134 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 375	134 375
Ingående avskrivningar	-80 628	-67 190
Årets avskrivningar	-13 438	-13 438
Utgående avskrivningar	-94 066	-80 628
Bokfört värde	40 309	53 747

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	2 971			
	0	2 971			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	19 237	40 655			
	19 237	40 655			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	4 250	4 250			
	4 250	4 250			
Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	18 140	78 001	-689 552	422 151	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			422 151	-422 151	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-99 945	99 945		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		74 000	-74 000		
Årets resultat				-130 655	
Belopp vid årets slut	18 140	52 056	-241 456	-130 655	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	224093	1,26%	2024-12-01	1 093 860	11 888
Stadshypotek AB	227647	1,05%	2025-12-01	1 213 240	0
Stadshypotek AB	227878	1,18%	2025-12-30	400 000	20 000
Stadshypotek AB	230993	1,16%	2023-12-30	125 000	100 000
Stadshypotek AB	232591	2,71%	2027-04-30	1 057 000	26 000
Stadshypotek AB	234386	3,75%	2026-12-01	2 302 643	25 000
				6 191 743	182 888
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 983 855	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 277 303
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 620 000	7 620 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				7 620 000	7 620 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				182 888	157 888
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				25 000	3 359 643
				207 888	3 517 531
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				3 738	6 880
Källskatt				6 000	9 000
				9 738	15 880
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				97 258	86 127
Upplupna räntekostnader				14 005	8 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				50 110	31 683
				161 373	126 660
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Laila Yttergren

.....
Lars Leino

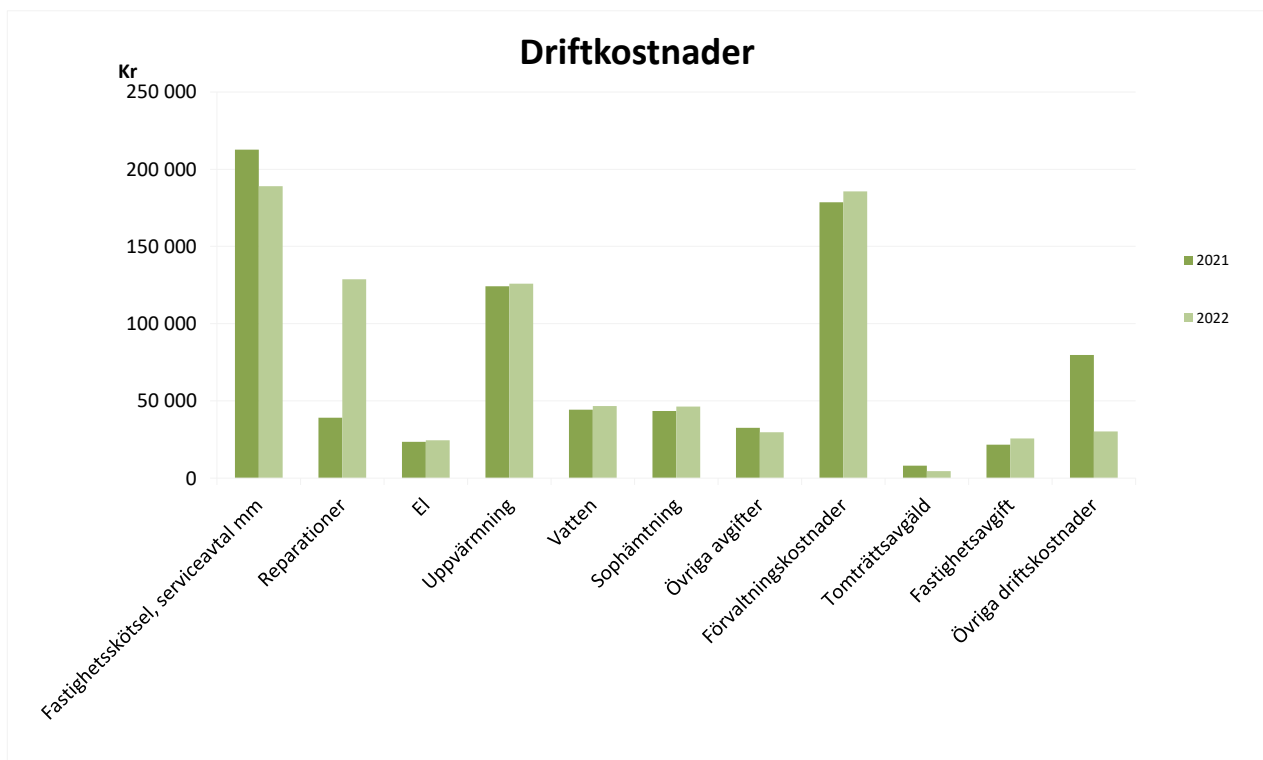
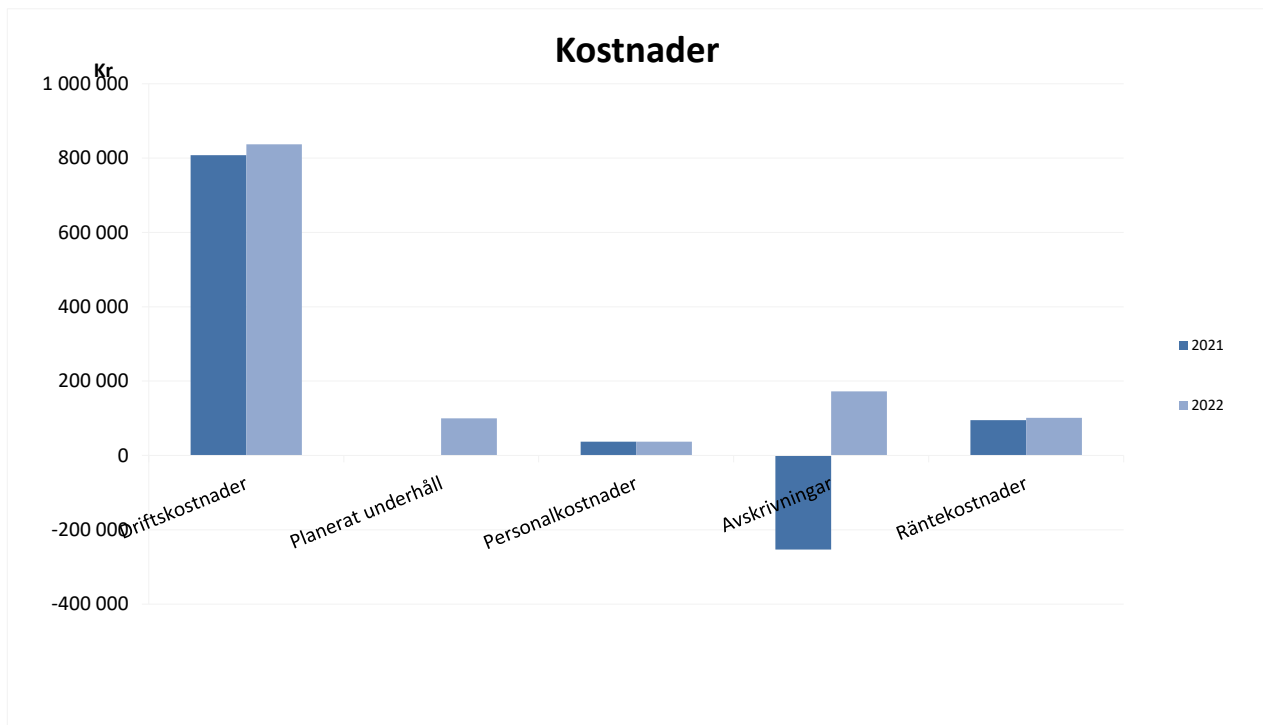
.....
Åsa Persson

.....
Maria Hedberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

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





REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vågen i Västerås för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

LAILA YTTERGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-07 kl. 19:04:18



LARS LEINO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 15:04:15



MARIA HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 11:56:28



ÅSA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 15:47:43



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:23:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:24:29





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Vågen i Västerås



155

KR/KVM

SPARANDE



6767

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



215

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



1173

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 155 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 6767 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 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 %
	Energikostnad 215 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 1173 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.