



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Soldaten i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Soldaten i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3302 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plutonen 1	1962-01-01	1964
Rekryten 1	1962-01-01	1964

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
138	garageplatser	2 866
58	lokaler (hyresrätt)	80
92	p-platser	0
322	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 038
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	248
Totalt 611 objekt		27 232

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 86 st 2 rok, 166 st 3 rok, 43 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Viding	Ordförande
Håkan Lindberg	Ledamot
Karin Wetzel	Sekreterare
Joakim Bengtsson	Ledamot
Michael Carlsson	Ledamot
Marcus Dahl	HSB-Ledamot
Edin Zornic	Ledamot
Simon Eleholm	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Viding, Karin Wetzel, Joakim Bengtsson, Simon Eleholm, Håkan Lindberg och Edin Zornic.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Karin Wetzel, Joakim Bengtsson, Mikael Viding och Simon Eleholm, två i förening.

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

Valberedning har varit: Fredrik Ölvebo (sammankallande) samt Jerzy Krzyzowski, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare: Ronnie Persson på HSB Mälardalarna.

Hemmavicevärd: Gunilla Eriksson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 i Viksängsskolans matsal. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-02-01 med +19%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Stamreovering
2004-2005	Utbyggnad balkonger
2010	Fönsterbyte
2019	Säkerhetsdörrar
2020	Passersystem
2023	Renovering av pelare och infart på centralgaraget
2023	Installerat 15 st laddstolpar för elbilar

Under året har föreningen genomfört följande underhåll:

- Reparationer och förstärkningar av källardörrar och trapphusportar
- Nytt bastuaggregat
- Nya spygatter med omledning av dagvatten
- Bytt vred på alla lägenhetsdörrar

Styrelse har även arbetat med dessa frågor under året:

- Större arbete med nya parkeringsavtal och policy för alla parkeringsplatser, började gälla 2024-01-01
- Större arbete med renovering av innerdelen av centralgaraget
- Framtagande av handlingar inför renovering av taket på centralgaraget
- Termografering av husens utsida
- Ljudisolering av gymmet
- Besiktning av värmesystemet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Renovering av centralgaragets tak
- Trädbeskärning
- Trapphusmålning
- Byte garageportar
- Renovering av tvättstugor

Ekonomi: Under året har det försvunnit 12 500 kr från föreningens handkassa dessa är uppbokade som en övrig fordran 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 408 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 410.

Styrelseutbildning: Två ledarmöter har gått kursen Styrelsens ansvar och två ledarmöter har gått Bostadsjuridik 1 anordnade av HSB Mälardalarna.

Föreningen har en hemsida: <https://www.brsoldaten.se>

Föreningens epost: exp@brfsoldaten.se

Medlemsaktiviteter: vårstädning, 60-årsfest i augusti, luciamingel.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	189	108	108	113	436
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	44
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	155	138	139	124	125
Årsavgifter, kr/kvm	598	498	488	488	488
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	569	473	469	468	470
Nettoomsättning, tkr	15 038	12 714	12 653	12 638	12 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 970	983	939	1 500	1 035
Soliditet, %	87	90	91	91	87

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 248 880	0	0	2 248 880
Underhållsfond, kr	14 068 394	0	815 558	14 883 952
S:a bundet eget kapital, kr	16 317 274	0	815 558	17 132 832
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	25 164 500	982 579	-815 558	25 331 520
Årets resultat, kr	982 579	-982 579	2 969 584	2 969 584
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 147 079	0	2 154 026	28 301 104
S:a eget kapital, kr	42 464 353	0	2 969 584	45 433 936

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 637 000 kr samt ianspråktagande skett med 821 442 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	26 147 078
Årets resultat, kr	2 969 584
Reservation till underhållsfond, kr	-1 637 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	821 442
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	28 301 104

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	28 301 104
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 037 900	12 713 636
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	461 115	47 600
Summa rörelseintäkter		15 499 015	12 761 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 198 000	-9 572 245
Planerat underhåll	Not 5	-821 442	-643 406
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-354 992	-277 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 328 968	-1 299 199
Summa rörelsekostnader		-12 703 402	-11 792 311
Rörelseresultat		2 795 613	968 925
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	176 221	13 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 250	-52
Summa finansiella poster		173 971	13 654
Årets resultat		2 969 584	982 579
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 637 000	-1 577 000
Disposition underhållsfond		821 442	643 406
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-815 558	-933 594
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		2 154 026	48 985

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	36 196 204	37 115 954
Mark	Not 11	1 344 700	1 344 700
Markanläggningar	Not 12	817 154	612 941
Inventarier	Not 13	15 087	39 538
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	2 556 075	174 791
		<u>40 929 221</u>	<u>39 287 924</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 929 221</u>	<u>39 287 924</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	-208	1 003
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		9 298 811	6 037 804
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	202 452	32 971
Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter		565 953	566 770
		<u>10 067 008</u>	<u>6 638 547</u>
Kassa och bank	Not 17	1 272 578	1 035 994
Summa omsättningstillgångar		<u>11 339 586</u>	<u>7 674 541</u>
Summa tillgångar		<u>52 268 807</u>	<u>46 962 466</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 248 880	2 248 880
Underhållsfond	14 883 952	14 068 394
	<u>17 132 832</u>	<u>16 317 274</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	25 331 520	25 164 500
Årets resultat	2 969 584	982 579
	<u>28 301 104</u>	<u>26 147 078</u>
Summa eget kapital	<u>45 433 936</u>	<u>42 464 352</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2 624 212	720 327
Aktuell skatteskuld	263 032	60 255
Fond för inre underhåll	1 893 228	1 853 629
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 17 485	17 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 2 036 914	1 846 418
	<u>6 834 872</u>	<u>4 498 114</u>
Summa skulder	<u>6 834 872</u>	<u>4 498 114</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>52 268 807</u>	<u>46 962 466</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 969 584	982 579
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 328 968	1 299 199
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 298 552</u>	<u>2 281 778</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-167 454	8 447
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 336 758	310 941
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 467 856</u>	<u>2 601 165</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-243 060	0
Investeringar i markanläggning	-345 920	0
Pågående investeringar i fastigheter	-2 381 284	-174 791
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 970 264</u>	<u>-174 791</u>
Årets kassaflöde	3 497 592	2 426 374
Likvida medel vid årets början	7 073 798	4 647 424
Likvida medel vid årets slut	10 571 389	7 073 798

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,67 %

Markanläggningar 10%

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 364 522	11 981 584
Hyror, lokaler, parkeringar och garage	688 717	641 681
Övriga avgifter	0	230 412
Övriga intäkter	304 062	125 253
Bruttoomsättning	15 357 301	12 978 930
Hyesrabatter och övriga avdrag	-3	-183
Hyesbortfall	-101 850	-47 563
Avsatt till inre fond	-217 548	-217 548
	15 037 900	12 713 636
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	301 265	47 600
Elstöd	159 850	0
	461 115	47 600
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 718 016	1 657 856
Reparationer	1 042 895	1 025 718
El	927 106	526 299
Uppvärmning	2 671 237	2 620 661
Vatten	617 446	564 088
Sophämtning	540 256	533 397
Övriga avgifter	1 119 350	1 233 766
Förvaltningskostnader	691 737	686 524
Fastighetsavgift	659 822	475 593
Övriga driftskostnader	210 134	248 344
	10 198 000	9 572 245
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll bostader	161 482	0
Underhåll installationer	0	61 988
Underhåll huskropp utvändigt	0	76 875
Underhåll enligt plan	659 961	504 544
	821 442	643 406
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	174 800	156 000
Vicevärdsarvode	48 000	48 000
Övriga arvoden	51 099	1 700
Revisorsarvode	9 000	9 000
Löner och andra ersättningar	0	10 398
Sociala kostnader	72 093	52 363
	354 992	277 461
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 162 810	1 161 998
Markanläggningar	141 707	107 115
Inventarier	24 451	30 086
	1 328 968	1 299 199
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	174 941	13 576
Ränteintäkter skattekonto	1 236	38
Övriga finansiella intäkter	44	92
	176 221	13 706

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella kostnader	2 250	52
		2 250	52

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	69 553 809	69 553 809
Årets nyanskaffning	243 060	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 796 869	69 553 809
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 437 855	-31 275 857
Årets avskrivningar	-1 162 810	-1 161 998
Utgående avskrivningar	-33 600 665	-32 437 855
Bokfört värde	36 196 204	37 115 954
Taxeringsvärde för Plutonen 1 och Rekryten 1 i Västerås. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	136 000 000	136 000 000
Byggnad - lokaler	3 959 000	3 959 000
	139 959 000	139 959 000
Mark - bostäder hyreshus	47 000 000	47 000 000
Mark - lokaler	890 000	890 000
	47 890 000	47 890 000
Taxeringsvärde totalt	187 849 000	187 849 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 344 700	1 344 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 344 700	1 344 700
Bokfört värde	1 344 700	1 344 700
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 071 151	1 071 151
Årets investeringar	345 920	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 417 071	1 071 151
Ingående ackumulerade avskrivningar	-458 210	-351 095
Årets avskrivningar	-141 707	-107 115
Utgående avskrivningar	-599 917	-458 210
Bokfört värde	817 154	612 941
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	363 570	363 570
Årets utrangering	-39 565	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 005	363 570
Ingående avskrivningar	-324 032	-293 946
Årets utrangering	39 565	0
Årets avskrivningar	-24 451	-30 086
Utgående avskrivningar	-308 918	-324 032
Bokfört värde	15 087	39 538
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	174 791	0
Årets investeringar	2 381 284	174 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 556 075	174 791

Noter		2023-12-31	2022-12-31	
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-208	1 003	
		-208	1 003	
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto		103 472	32 971	
Övriga fordringar		98 980	0	
		202 452	32 971	
Not 17 Kassa och bank				
Checkräkningskredit (beviljad kredit 3 000 000)		1 244 202	1 033 827	
Handkassa		28 376	2 167	
		1 272 578	1 035 994	
Not 18 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 248 880	14 068 394	25 164 500	982 579
Omföring av årets resultat enligt årstämma			982 579	-982 579
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-821 442	821 442	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		1 637 000	-1 637 000	
Årets resultat				2 969 584
Belopp vid årets slut	2 248 880	14 883 952	25 331 520	2 969 584
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
Fastighetsinteckningar			36 211 800	36 211 800
<i>varav frigjorda</i>			-30 534 900	-30 534 900
Summa ställda säkerheter			5 676 900	5 676 900
Not 19 Övriga kortfristiga skulder				
Arbetsgivaravgifter			408	408
Källskatt			1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder			15 577	15 577
			17 485	17 485
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter			1 346 984	1 125 254
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			689 930	721 164
			2 036 914	1 846 418
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång				
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.				

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

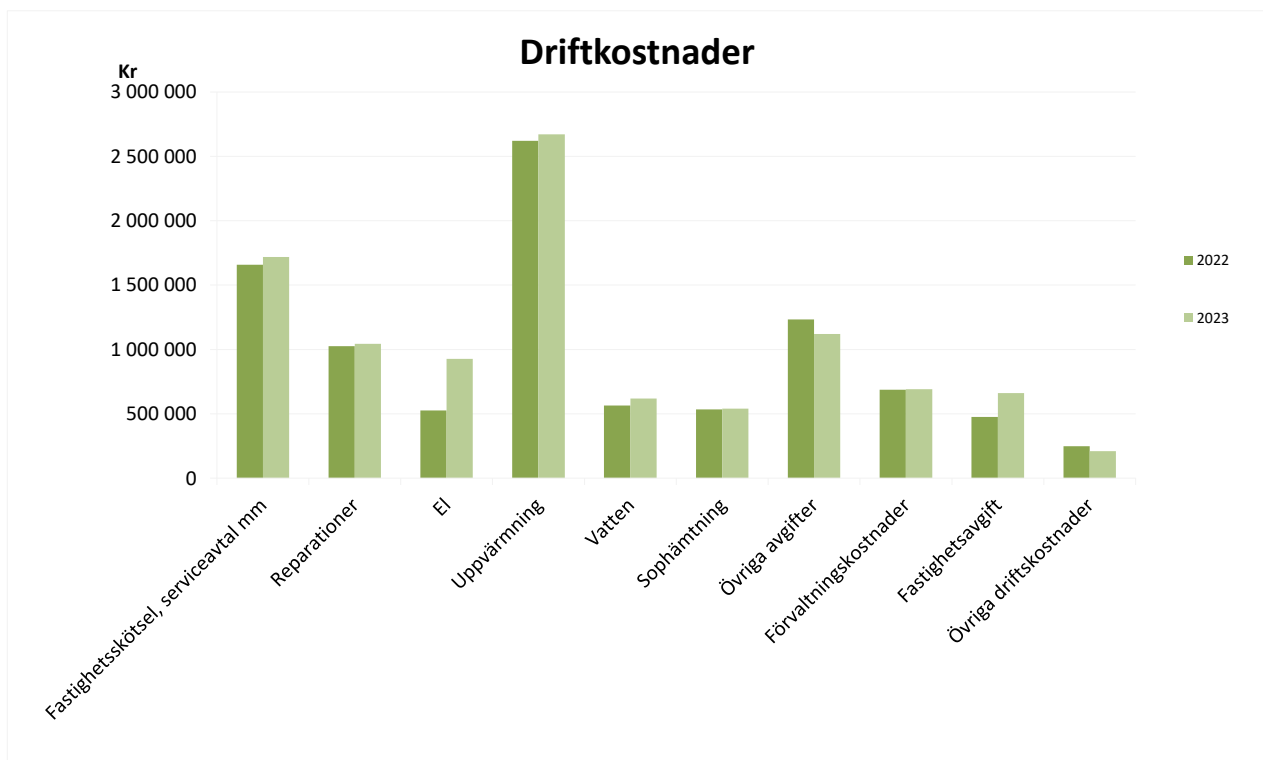
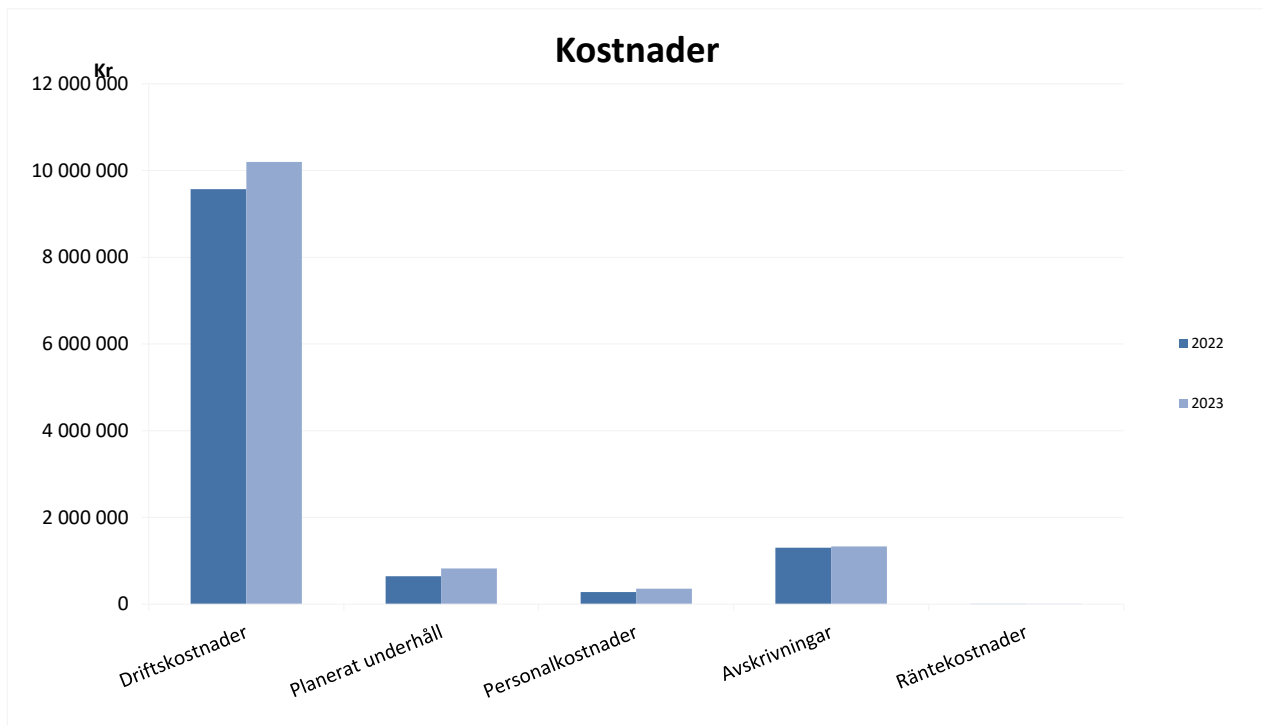
Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Edin Zornic.....
Simon Eleholm.....
Håkan Lindberg.....
Joakim Bengtsson.....
Karin Wetzel.....
Marcus Dahl.....
Michael Carlsson.....
Mikael Viding

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Göran Sundström
Av stämman vald revisor.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Soldaten i Västerås, org.nr. 778000-3302

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Soldaten i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Sundström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MIKAEL VIDING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:32:31



MICHAEL CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:02:27



SIMON ELEHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 15:44:35



EDIN ZORNIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:30:23



KARIN WETZEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 15:21:14



MARCUS DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:05:51



JOAKIM BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:57:24



HÅKAN LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:52:58



GÖRAN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:33:13



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:49:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GÖRAN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:39:46



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:49:41





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Soldaten i Västerås



190

KR/KVM

SPARANDE



0

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



0%

RÄNTEKÄNSLIGHET



156

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



598

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 190 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 0 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 0%	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 156 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 598 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.