



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Hubert-Konrad i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hubert-Konrad i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-1249 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1925. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hubert 3	1925-01-01	1925
Hubert 4	1925-01-01	1929
Konrad 4	1925-01-01	1927
Konrad 5	1925-01-01	1928

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3532

Totalt 48 objekt

3532

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 12 st 2 rok, 7 st 3 rok, 4 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 7 rok.

Inom föreningen finns 18 st P-platser som föreningen hyr av kommunen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Magnus Forslund	Ordförande	2021-07-15
Martin Andersson	Ledamot	2022-06-07
Linda Jansson	Ledamot	2022-06-07
Fredrik Johansson	Ledamot	2022-06-07
Christian Kihlstrand	Ledamot	2017-08-27
Fredrik Tuveesson	Ledamot	2016-06-13
Marcus Dahl	HSB-ledamot	2021-06-28
Emma Liranzo	Ledamot	2022-06-07



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Forslund, Fredrik Tuveesson och Emma Liranzo.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Magnus Forslund, Christian Kihlstrand, Fredrik Tuveesson, Emma Liranzo,

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lotten Herrman (sammanställande), Lotten Herrman, Karin Morsk Odenklev samt Enrico Viero, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Undercentraler
2011	Ommålning fasader
2011	Undercentraler
2014	Omläggning tak
2016	Renovering tvättstuga Karlsgatan
2016	Nya entrésystem
2017	Nya staket och grindar
2020	Ventilation
2020	Fönsterbyte
2021	Säkerhetsdörrar

Under året har föreningen utfört renovering av trapphus. Färdigställande av Karlsgatan 11B, som tidigare varit provtrapphus för eventuell mer omfattande renovering. Föregående styrelse tog beslut om att avbryta den omfattande renoveringen och istället göra en ommålning av samtliga trapphus. Den insatsen pågår fortfarande och förväntas bli klar under 2023.

Uppföljande åtgärder kring ventilationssystem inkl. tvåårsbesiktning.

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

Inga större investeringar de närmaste åren, utöver det som finns i underhållsplanen. Behovet bedöms vara relativt litet de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 16 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit informationsbrevet Nytt från HSB Mälardalarna sex gånger under året.

Styrelsen har skickat ut 3-4 informationsmejl till samtliga medlemmar. Särskilt viktig information anslås även i trapphusen eller lämnas i varje boendes brevlåda (tex. Info om avgiftshöjning)

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	141	152	28	65	161
Skuldsättning, kr/kvm	7 507	7 597	6 979	7 067	3 994
Räntekänslighet, %	11	11	10	11	6
Energikostnad, kr/kvm	203	190	162	180	175
Driftskostnad, kr/kvm	522	489	596	567	462
Årsavgifter, kr/kvm	689	668	668	668	713
Totala intäkter, kr/kvm	775	747	735	729	700
Nettoomsättning, tkr	2 738	2 638	2 597	2 574	2 472
Resultat efter finansiella poster, tkr	-813	-621	-1 120	-396	-116
Soliditet, %	3	5	8	1	20

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 922	0	0	86 922
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 467 837	0	0	2 467 837
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 915 402	0	-310 160	1 605 241
S:a bundet eget kapital, kr	4 470 161	0	-310 160	4 160 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 331 491	-620 667	310 160	-2 641 998
Årets resultat, kr	-620 667	620 667	-812 886	-812 886
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 952 158	0	-502 726	-3 454 884
S:a eget kapital, kr	1 518 003	0	-812 886	705 116

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 529 160 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	-2 952 158
Årets resultat, kr	-812 886
Reservation till underhållsfond, kr	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	529 160
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 454 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 454 884

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 738 199	2 637 798
Summa rörelseintäkter		2 738 199	2 637 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 844 423	-1 725 538
Planerat underhåll	Not 4	-529 161	-375 787
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-118 429	-96 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-783 027	-783 027
Summa rörelsekostnader		-3 275 039	-2 980 600
Rörelseresultat		-536 840	-342 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 124	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-281 171	-277 866
Summa finansiella poster		-276 046	-277 866
Årets resultat		-812 886	-620 667
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-219 000	-227 000
Disposition underhållsfond		529 160	375 787
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		310 160	148 787
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-502 726	-471 880

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

Byggnader	Not 9	24 503 991	25 287 018
Mark	Not 10	37 866	37 866
Egna bostadsrätter	Not 11	1 200 000	1 200 000
		<u>25 741 857</u>	<u>26 524 884</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 741 857</u>	<u>26 524 884</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	39 421	1 250
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 968 755	2 239 781
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 343	34 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 764	89 533
		<u>2 113 283</u>	<u>2 364 782</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 113 283</u>	<u>2 364 782</u>

Summa tillgångar**27 855 140****28 889 666**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		86 922	86 922
Upplåtelseavgifter		2 467 837	2 467 837
Underhållsfond		1 605 241	1 915 402
		<u>4 160 000</u>	<u>4 470 161</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 641 999	-2 331 491
Årets resultat		-812 886	-620 667
		<u>-3 454 885</u>	<u>-2 952 158</u>
Summa eget kapital		<u>705 115</u>	<u>1 518 002</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 746 305	22 409 253
		<u>9 746 305</u>	<u>22 409 253</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 770 048	4 424 284
Leverantörsskulder		108 274	110 010
Fond för inre underhåll		576	576
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	29 126	11 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	495 696	416 190
		<u>17 403 719</u>	<u>4 962 411</u>
Summa skulder		<u>27 150 024</u>	<u>27 371 664</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 855 140</u>	<u>28 889 666</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-812 886	-620 667
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	783 027	783 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	-29 859	162 360
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 527	-5 770
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	95 544	-591 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	46 158	-435 234
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 134 643
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 134 643
Finansieringsverksamhet		
Nyupptagna lån	0	2 500 000
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-317 184	-314 784
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-317 184	2 185 216
Årets kassaflöde	-271 026	-384 660
Likvida medel vid årets början	2 239 781	2 624 441
Likvida medel vid årets slut	1 968 755	2 239 781

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,5 %

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 5 771 355 kr. (5 771 355 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	2 431 824	2 360 968
Hyror, p-platser	142 631	110 810
Övriga avgifter, bredband	138 240	138 358
Övriga intäkter	31 104	32 212
Bruttoomsättning	<u>2 743 799</u>	<u>2 642 348</u>
Hyresbortfall	-5 600	-4 550
	2 738 199	2 637 798
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	181 303	251 872
Reparationer	139 179	69 430
El	303 495	188 404
Uppvärmning	288 628	375 386
Vatten	123 628	107 656
Sophämtning	153 585	143 227
Övriga avgifter	194 171	201 866
Förvaltningskostnader	212 204	130 322
Fastighetsavgift	75 950	72 950
Övriga driftskostnader	172 279	184 424
	1 844 423	1 725 538
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	529 161	375 787
	529 161	375 787
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	89 982	73 237
Sociala kostnader	28 447	23 011
	118 429	96 248
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	783 027	783 027
	783 027	783 027
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 938	0
Ränteintäkter skattekonto	185	0
Övriga finansiella intäkter	1	0
	5 124	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	280 934	277 001
Räntekostnader kortfristiga skulder	174	0
Övriga finansiella kostnader	63	865
	281 171	277 866

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	31 193 065	29 058 423
Årets nyanskaffning	0	2 134 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 193 065	31 193 065
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 906 047	-5 123 020
Årets avskrivningar	-783 027	-783 027
Utgående avskrivningar	-6 689 074	-5 906 047
Bokfört värde	24 503 991	25 287 018
Taxeringsvärde för Hubert 3 och 4 samt Konrad 4 och 5 i Västerås. Värdeår 1986.		
Byggnad - bostäder hyreshus	43 200 000	27 600 000
Byggnad - lokaler	0	0
	43 200 000	27 600 000
Mark - bostäder hyreshus	18 800 000	13 407 000
Mark - lokaler	0	0
	18 800 000	13 407 000
Taxeringsvärde totalt	62 000 000	41 007 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 866	37 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 866	37 866
Bokfört värde	37 866	37 866
Not 11 Egna bostadsrätter		
Ingående anskaffningsvärde	1 200 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 000	1 200 000
Bokfört värde	1 200 000	1 200 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		39 421	1 250		
		39 421	1 250		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		1 215	4 215		
Skattekonto		5 128	30 003		
		6 343	34 218		
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 467 837	86 922	1 915 402	-2 331 491	-620 667
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-620 667	620 667
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-529 160	529 160	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			219 000	-219 000	
Årets resultat					-812 886
Belopp vid årets slut	2 467 837	86 922	1 605 241	-2 641 998	-812 886
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	223480	0,85%	2024-09-30	2 451 000	92 000
Stadshypotek AB	223481	0,85%	2024-09-30	2 451 000	92 000
Stadshypotek AB	230475	1,08%	2025-10-30	692 805	0
Stadshypotek AB	230821	0,85%	2023-12-01	926 400	0
Stadshypotek AB	234933	1,26%	2023-01-30	2 005 948	21 984
Stadshypotek AB	234934	1,26%	2023-01-30	1 926 800	0
Stadshypotek AB	279986	1,00%	2023-06-30	4 149 000	48 000
Stadshypotek AB	444896	1,04%	2026-09-01	2 437 500	50 000
Stadshypotek AB	454872	1,08%	2025-10-30	1 948 000	0
Stadshypotek AB	511395	1,00%	2023-06-30	1 136 800	13 200
Stadshypotek AB	553798	3,30%	2023-03-01	4 107 100	0
Stadshypotek AB	716524	0,85%	2023-12-01	2 284 000	0
				26 516 353	317 184
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 746 305	
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					24 930 433
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				27 463 000	27 463 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				27 463 000	27 463 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				317 184	317 184
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				16 452 864	4 107 100
				16 770 048	4 424 284
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				19 590	11 352
Källskatt				9 536	0
				29 126	11 352
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				294 430	225 521
Upplupna räntekostnader				26 580	19 223
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				174 686	171 446
				495 696	416 190
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

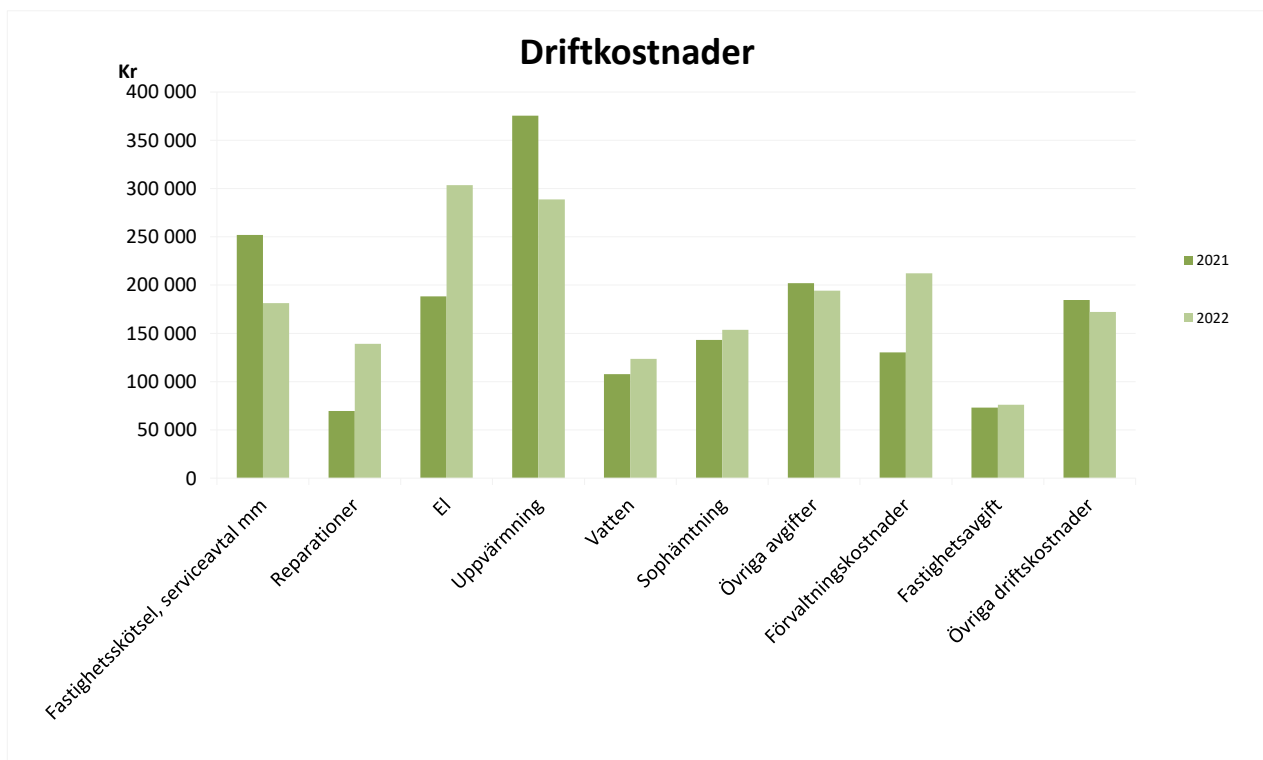
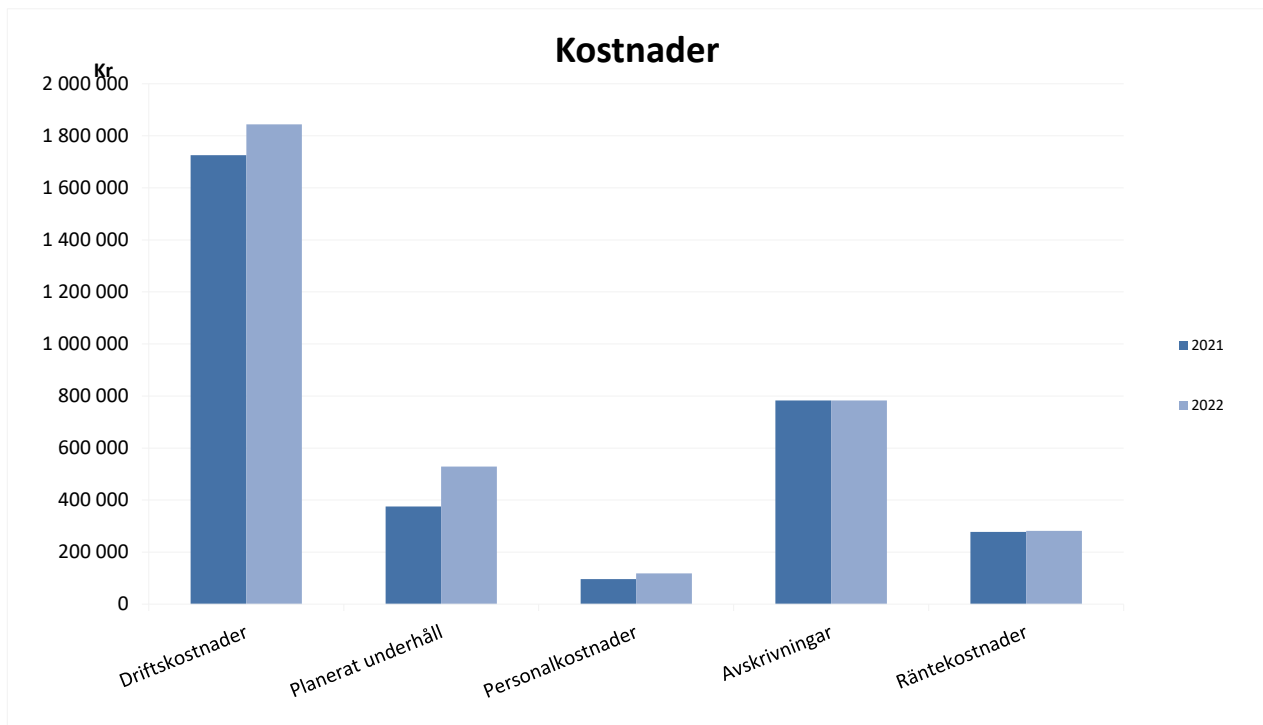
Västerås, 2023- -

Årsredovisningne signeras digitalt

.....
Christian Kihlstrand.....
Emma Liranzo.....
Fredrik Johansson.....
Fredrik Tuvevsson.....
Linda Jansson.....
Magnus Forslund.....
Marcus Dahl.....
Martin Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hubert-Konrad i Västerås, org.nr. 778000-1249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hubert-Konrad 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 Hubert-Konrad 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 revisionsssed 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:

- företaget 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 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 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 överträdelser 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MAGNUS FORSLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-07 kl. 12:11:24



LINDA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:31:46



FREDRIK TUVESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:52:41



MARTIN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:18:58



MARCUS DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 08:37:57



CHRISTIAN KIHLLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 07:42:49



EMMA LIRANZO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 20:30:15



FREDRIK JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:37:18



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 09:06:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 09:07:22





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Hubert-Konrad i Västerås



141

KR/KVM

SPARANDE



7507

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



11%

RÄNTEKÄNSLIGHET



203

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



689

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 141 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 7507 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 11%	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 203 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 689 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.