

## ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 och marken på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
18	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3532
<b>Totalt 66 objekt</b>		<b>3532</b>

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
Fredrik Johansson	Ordförande
Magnus Forslund	Ledamot
Martin Andersson	Ledamot
Linda Jansson	Ledamot
Christian Kihlstrand	Ledamot
Marcus Dahl	HSB-Ledamot
Mary Si Hwa Wang	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Johansson, Martin Andersson och Christian Kihlstrand.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Magnus Forslund, Martin Andersson, Fredrik Johansson, och Christian Kihlstrand, två i förening. Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lotten Herrman (sammankallande), Karin Morsk Odenklev samt Johan Bergström, valda vid föreningsstämman.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15 på gården vid Karlsgatan 11. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

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 under året.

Underhåll: Under året har föreningen fortsatt med trapphusrenoveringen.

#### 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

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

Uppdatering av styrsystem värme.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Föreningens hemsida: [www.hubert-konrad.se](http://www.hubert-konrad.se)

Epost: [brf.hubert.konrad@gmail.com](mailto:brf.hubert.konrad@gmail.com)

Föreningen planerar ett 100-årsjubileum år 2025.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	215	141	152	28	65
Skuldsättning, kr/kvm	7 420	7 507	7 597	6 979	7 067
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 420	7 507	7 597	6 979	7 067
Räntekänslighet, %	9	11	11	10	11
Energikostnad, kr/kvm	195	203	190	162	180
Årsavgifter, kr/kvm	865	689	668	668	668
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	90	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	937	775	747	735	729
Nettoomsättning, tkr	3 163	2 738	2 638	2 597	2 574
Resultat efter finansiella poster, tkr	-736	-813	-621	-1 120	-396
Soliditet, %	0	3	5	8	1

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). From 2023 räknas bredband in under årsavgifter.

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.

Resultat: Underskottet beror på ökade räntekostnader. Underskottet påverkar kassaflödet dock har föreningen under året sålt en bostadsrättslägenhet som gör att kassaflödet är positivt 2023. Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

#### Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar en förlust för 2023. Underskottet beror på stora underhållskostnader och investeringar de senaste åren. Föreningens kassaflöde är positivt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	86 922	0	0	86 922
Upplåtelseavgifter, kr	2 467 837	0	0	2 467 837
Underhållsfond, kr	1 605 241	0	-480 811	1 124 431
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 160 000</b>	<b>0</b>	<b>-480 811</b>	<b>3 679 190</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 641 999	-812 886	480 811	-2 974 075
Årets resultat, kr	-812 886	812 886	-736 141	-736 141
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 454 885</b>	<b>0</b>	<b>-255 330</b>	<b>-3 710 216</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>705 115</b>	<b>0</b>	<b>-736 141</b>	<b>-31 026</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 232 000 kr samt ianspråktagande skett med 712 811 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	-3 454 885
Årets resultat, kr	-736 141
Reservation till underhållsfond, kr	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	712 811
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 710 215</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 710 215</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 163 411	2 738 199
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	201 177	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 364 588</b>	<b>2 738 199</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 983 689	-1 844 423
Planerat underhåll	Not 5	-712 811	-529 161
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-78 230	-118 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-783 027	-783 027
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 557 756</b>	<b>-3 275 039</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-193 168</b>	<b>-536 840</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53 409	5 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-596 381	-281 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-542 972</b>	<b>-276 046</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-736 141</b>	<b>-812 886</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-232 000	-219 000
Disposition underhållsfond		712 811	529 160
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		480 811	310 160
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-255 330</b>	<b>-502 726</b>

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	23 720 964	24 503 991
Mark	Not 11	37 866	37 866
Egna bostadsrätter	Not 12	0	1 200 000
		<u>23 758 830</u>	<u>25 741 857</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 758 830</u>	<u>25 741 857</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	39 421
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 985 613	1 968 755
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	32 975	6 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>152 349</u>	<u>98 764</u>
		<u>3 170 937</u>	<u>2 113 283</u>

Summa omsättningstillgångar

3 170 9372 113 283**Summa tillgångar****26 929 767****27 855 140**



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		86 922	86 922
Upplåtelseavgifter		2 467 837	2 467 837
Underhållsfond		1 124 431	1 605 241
		<u>3 679 190</u>	<u>4 160 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 974 075	-2 641 999
Årets resultat		-736 141	-812 886
		<u>-3 710 215</u>	<u>-3 454 885</u>
Summa eget kapital		<u>-31 025</u>	<u>705 115</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	17 240 885	9 746 305
		<u>17 240 885</u>	<u>9 746 305</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 958 284	16 770 048
Leverantörsskulder		212 982	108 274
Aktuell skatteskuld		2 285	0
Fond för inre underhåll		576	576
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	19 200	29 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	526 581	495 696
		<u>9 719 908</u>	<u>17 403 719</u>
Summa skulder		<u>26 960 793</u>	<u>27 150 024</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>26 929 767</b></u>	<u><b>27 855 140</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-736 141	-812 886
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	783 027	783 027
Skatt på årets resultat	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	46 886	-29 859
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 796	-19 527
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	127 952	95 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	134 043	46 158
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Försäljning egna bostadsrätter	1 200 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	1 200 000	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-317 184	-317 184
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-317 184	-317 184
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 016 859</b>	<b>-271 026</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 968 755</b>	<b>2 239 781</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 985 613</b>	<b>1 968 755</b>

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 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.

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 922 072	2 431 824
Hyror, p-platser	147 000	142 631
Övriga avgifter, bredband	133 680	138 240
Övriga intäkter	29 541	31 104
Bruttoomsättning	<u>3 232 293</u>	<u>2 743 799</u>
Avgiftsbortfall	-67 482	0
Hysesbortfall	-1 400	-5 600
	<b>3 163 411</b>	<b>2 738 199</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	51 177	0
Vinst / förlust försäljning lägenhet	150 000	0
	<b>201 177</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	218 085	181 303
Reparationer	132 563	139 179
El	220 022	303 495
Uppvärmning	342 271	288 628
Vatten	127 326	123 628
Sophämtning	141 576	153 585
Övriga avgifter	208 408	194 171
Förvaltningskostnader	142 515	212 204
Fastighetsavgift	79 450	75 950
Övriga driftskostnader	371 474	172 279
	<b>1 983 689</b>	<b>1 844 423</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	712 811	529 161
	<b>712 811</b>	<b>529 161</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	59 394	89 982
Sociala kostnader	18 836	28 447
	<b>78 230</b>	<b>118 429</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	783 027	783 027
	<b>783 027</b>	<b>783 027</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	52 926	4 938
Ränteintäkter skattekonto	475	185
Övriga finansiella intäkter	9	1
	<b>53 409</b>	<b>5 124</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	596 197	280 934
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	174
Övriga finansiella kostnader	184	63
	<b>596 381</b>	<b>281 171</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	31 193 065	31 193 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 193 065	31 193 065
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 689 074	-5 906 047
Årets avskrivningar	-783 027	-783 027
Utgående avskrivningar	-7 472 101	-6 689 074
<b>Bokfört värde</b>	<b>23 720 964</b>	<b>24 503 991</b>
Taxeringsvärde för Hubert 3 och 4 samt Konrad 4 och 5 i Västerås. Värdeår 1986.		
Byggnad - bostäder hyreshus	43 200 000	43 200 000
Byggnad - lokaler	0	0
	43 200 000	43 200 000
Mark - bostäder hyreshus	18 800 000	18 800 000
Mark - lokaler	0	0
	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde totalt	62 000 000	62 000 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 866	37 866
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 866	37 866
<b>Bokfört värde</b>	<b>37 866</b>	<b>37 866</b>
<b>Not 12 Egna bostadsrätter</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 200 000	1 200 000
Årets avyttringar	-1 200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 200 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	39 421		
		<b>0</b>	<b>39 421</b>		
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		0	1 215		
Skattekonto		32 975	5 128		
		<b>32 975</b>	<b>6 343</b>		
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 467 837	86 922	1 605 241	-2 641 999	-812 886
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-812 886	812 886
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-712 811	712 811	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			232 000	-232 000	
Årets resultat					-736 141
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 467 837</b>	<b>86 922</b>	<b>1 124 431</b>	<b>-2 974 075</b>	<b>-736 141</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	
Stadshypotek AB	223480	0,85%	2024-09-30	2 359 000	92 000
Stadshypotek AB	223481	0,85%	2024-09-30	2 359 000	92 000
Stadshypotek AB	230475	1,08%	2025-10-30	692 805	0
Stadshypotek AB	234933	3,68%	2028-01-30	1 983 964	21 984
Stadshypotek AB	234934	3,68%	2028-01-30	1 926 800	0
Stadshypotek AB	237646	4,19%	2025-12-01	926 400	0
Stadshypotek AB	444896	1,04%	2026-09-01	2 387 500	50 000
Stadshypotek AB	454872	1,08%	2025-10-30	1 948 000	0
Stadshypotek AB	553798	4,90%	2024-06-01	4 107 100	0
Stadshypotek AB	602311	4,23%	2027-06-30	4 101 000	48 000
Stadshypotek AB	865649	4,23%	2027-06-30	1 123 600	13 200
Stadshypotek AB	907206	4,19%	2025-12-01	2 284 000	0
				26 199 169	317 184
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>17 240 885</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					24 613 249
<b>Ställda säkerheter</b>					
<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
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>27 463 000</b>	<b>27 463 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				317 184	317 184
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 641 100	16 452 864
				<b>8 958 284</b>	<b>16 770 048</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				19 200	19 590
Källskatt				0	9 536
				<b>19 200</b>	<b>29 126</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				275 579	294 430
Upplupna räntekostnader				55 787	26 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				195 215	174 686
				<b>526 581</b>	<b>495 696</b>
<b>Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

Christian Kihlstrand

Fredrik Johansson

Linda Jansson

Magnus Forslund

Marcus Dahl

Martin Andersson

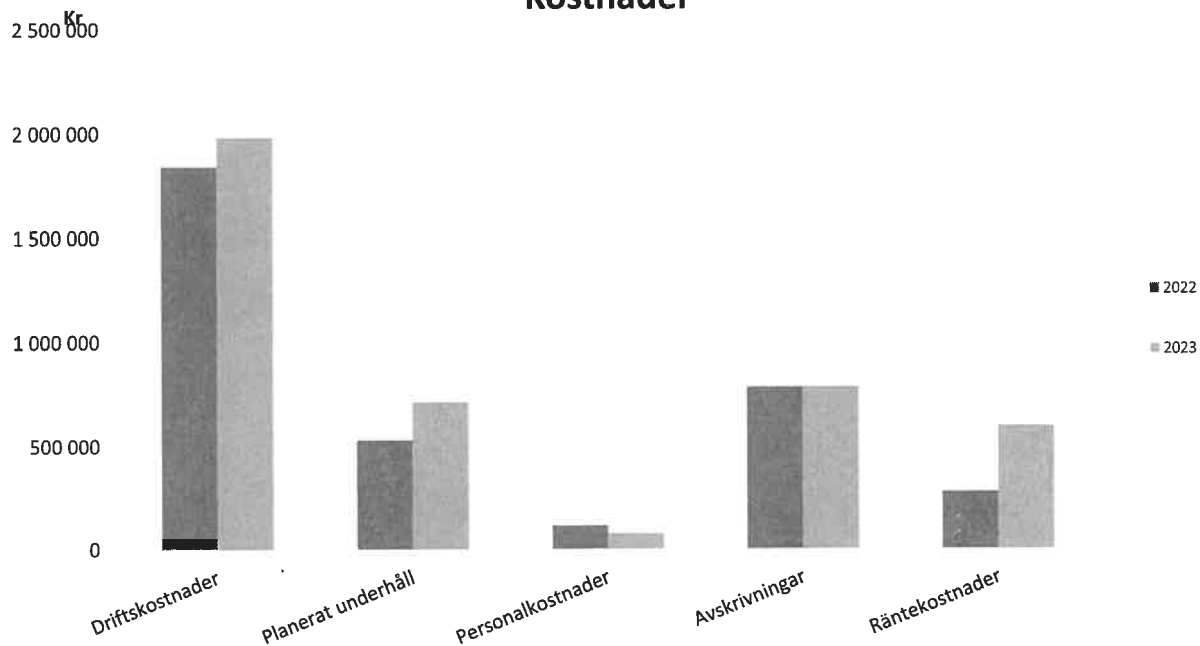
Mary Si Hwa Wang

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

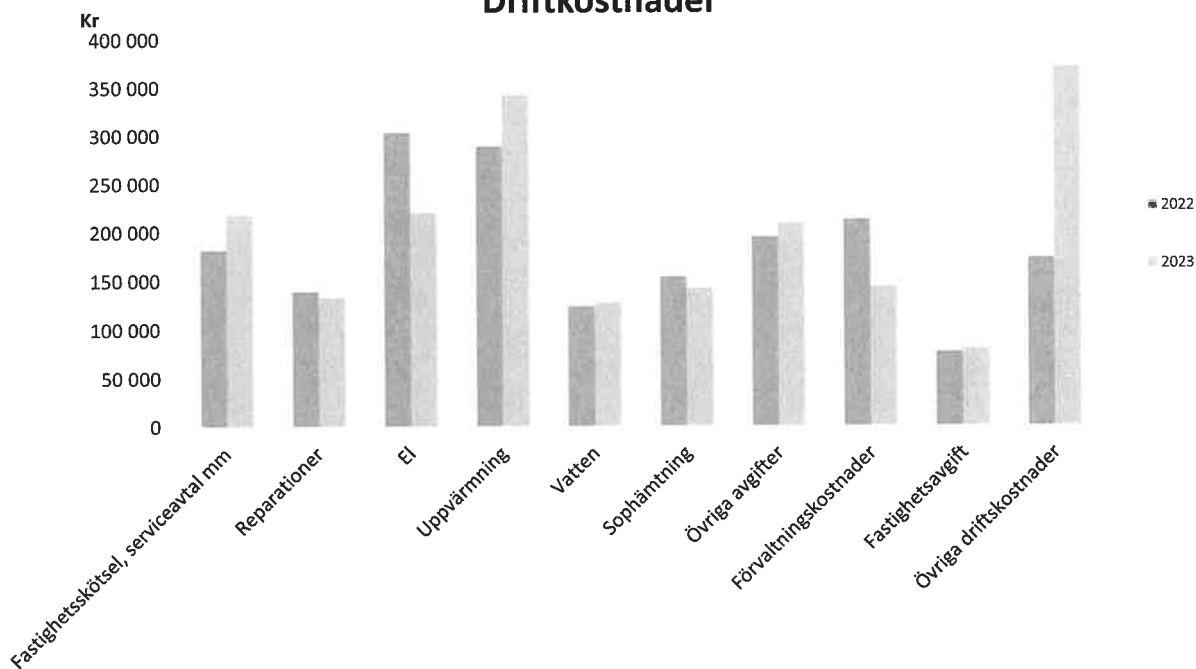
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Kostnader



## Driftskostnader





# 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 2023.

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 2023 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. Revisor 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

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

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



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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hubert-Konrad i Västerås för räkenskapsåret 2023 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 tryggt 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**FREDRIK JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 12:53:19



**LINDA JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:08:31



**MARTIN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:18:18



**MARY SI HWA WANG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:36:50



**MARCUS DAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:17:59



**CHRISTIAN KIHLLSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:06:00



**MAGNUS FORSLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:16:35



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:24:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-12 kl. 15:23:56







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Hubert-Konrad i Västerås



215

KR/KVM

SPARANDE



7420

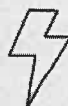
KR/KVM

SKULDSÄTTNING



9%

RÄNTEKÄNSLIGHET



195

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT










828

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 215 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 7420 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  9%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  195  kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 828 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.