



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Viktorsberg i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Viktorsberg i Västerås får härmed lämna sin årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-05-17.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Stenbrytaren 10, i Västerås som byggdes 1983 - 1984. 2002 tillkom en garagebyggnad.

På fastigheten finns fem bostadshus med adresserna Drottninggatan 38 A-M, 40 A-K och 42 A-K samt fyra byggnader med kallgarage, soprum och redskapsförråd. Bostadshusen har följande lägenhetsfördelning:

5 st	2 r o k	71,0 m ²
16 st	3 r o k	92,5 m ²
11 st	4 r o k	120,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 160,5 m²

Lokalyta 276 m²

Föreningen har 32 lägenheter.

Garagebyggnaderna innehåller 21 garage samt soprum och redskapsrum. På tomten finns (21) parkeringsplatser som hyrs ut till lägenhetsinnehavarna och fyra parkeringsplatser för besökare.

Fastigheten har en total tomtyta om 10 578 m². Den fria tomtmarken präglas av att den en gång upptagits av en handelsträdgård. Kvar från den tiden är bland annat ett stort antal fruktträd, främst äppelträd, som ger lägenhetsinnehavarna tillgång till färsk frukt under sensomrar och höstar.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring under år 2022 där även bostadsrättstillägget ingår. Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i 2022-05-31.

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har Kabel-TV via Tele 2.

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

Åtgärd	År
--------	----

Garagebyggnad 2002
Byte av fläktar 2011
Parkering 2014
Nya fönster 2019
Fasadrenovering/målning 2019
Byte av fläktar 2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Under året har sedvanligt underhållsarbete av fastigheten samt markytor skett. Innefattades bland annat av trädgårdsarbete, trapp-, relining- och belysningsrenovering, reparation av asfaltsytor samt utbyte och renovering av ventilationssystemet Därutöver renovering och utbyte av delar rörande värmesystemet pga sviktande värmetillförsel. Vidare har brf drabbats av två vattenskador en i ett allmänt utrymme och en i en lägenhet.

På grund av rådande läge kommer föreningen spara in på omkostnader vilket innebär att mängden underhåll reduceras till ett minimum. Detta innebär att enbart underhåll som behöver göras kommer att genomföras. Renovering av bastun, markarbeten, renovering av ledstänger, trädgårdsplanteringar och annat kommer att pausas. Framtida underhåll de närmaste 5 åren består av målning balkongplattor samt eventuell renovering av tvättstuga, våtrum samt bastu. Vidare även översyn av vattencirkulationssystem.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt föreningens underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 256 000 kronor.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 310 405. Under året har föreningen amorterat 384 279 kr. Under kommande år kommer fyra av föreningens lån omsättas. Som det ser ut i dagsläget kommer räntorna att öka. Föreningens drifts- och räntekostnader har ökat markant.

En höjning av avgifterna år 2022 har skett med 3,9 %. År 2023 blev det en höjning med 10%. Årsavgifterna uppgår därefter till 714 kr/kvm.

Föreningsinformation: Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen.

Styrelsen har under året skickat ut 5 st informationsblad till medlemmarna samt 3 extra informationsbrev.

Föreningen har under året haft vårstädning och höststädning samt utdelning av julpåse.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31 i föreningens trädgård. På stämman deltog 19 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 50 (50) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en.

Under året har 4 (4) lägenhetsöverlåtelser skett. Siffror inom parantes avser fjolårets uppgifter.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Filip Da Cunha Meneses	Ordförande
Christer Bäckström	Sekreterare

Maria Enebjörk	Ledamot
Afshin Aresh	ledamot
Anna-Karin Hedström	HSB Ledamot

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Filip Da Cunha Meneses och Afshin Aresh. Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Filip Da Cunha Meneses, Christer Bäckström två i förening.

Vicevärd under året har varit Christina Sundberg (20220101-20220531) och Afshin Aresh (20220531-20221231)

Föreningsvald revisor för år 2022 var Reino Johansson med Kurt Johansson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning har varit Kurt Johansson och Marita Sjöstrand (sammankallande).

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Christer Bäckström med Christina Sundberg(2022-01-01-2022-05-31) och Maria Enebjörk(2022-05-31-2022-12-31) som suppleant.

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 216	2 206	2 126	2 135	2 118
Resultat efter finansiella poster tkr	168	-1 289	392	-3 802	556
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	-1%	-1%	3%	2%	14%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	650	625	601	601	601
Bankskuld kr/m ²	9 273	9 394	8 974	9 406	8 253
Räntekostnader kr/m ²	136	131	132	158	123
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	59%	74%	71%	74%	71%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	81	81	81	81	93

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	935 749	0	-24 281	-1 289 274
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-1 289 274	1 289 274
Disp. fond för yttre uh enl sty- relsebeslut		-179 356	179 356	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		256 000	-256 000	
Årets resultat				168 191
Belopp vid årets slut	935 749	76 644	-1 390 199	168 191

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 1 313 555
Disposition ur UH-fond	179 356
Avsatt till UH-fond	- 256 000
Årets resultat	<u>168 191</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 222 007

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 1 222 007
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 76 644 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 91 547 kr.

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

HSB brf Viktorsberg i Västerås

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 216 410	2 206 369
Summa rörelseintäkter		2 216 410	2 206 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 341 332	-2 796 174
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 011	-34 203
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-76 363	-85 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-163 901	-163 901
Summa rörelsekostnader		-1 621 608	-3 080 196
Rörelseresultat		594 803	-873 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 353	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-429 964	-415 447
Summa finansiella poster		-426 611	-415 447
Årets resultat		168 191	-1 289 274

2022 | **ÅRSREDOVISNING****HSB brf Viktorsberg i Västerås**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 849 567	28 013 468
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 849 567	28 013 468
Summa anläggningstillgångar		27 849 567	28 013 468
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 588 157	1 595 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 331	78 863
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 670 488	1 674 709
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 11	3 209	8 888
Summa omsättningstillgångar		1 673 697	1 683 596
SUMMA TILLGÅNGAR		29 523 264	29 697 064

HSB brf Viktorsberg i Västerås

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		935 749	935 749
Fond för yttre underhåll		76 644	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 012 393	935 749
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 390 199	-24 281
Årets resultat		168 191	-1 289 274
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 222 007	-1 313 555
Summa eget kapital		-209 614	-377 806
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	17 557 320	20 149 041
<i>Summa långfristiga skulder</i>		17 557 320	20 149 041
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 753 085	9 545 643
Leverantörsskulder		86 087	61 611
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	12 502	38 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	323 884	279 921
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 175 558	9 925 829
Summa skulder		29 732 878	30 074 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 523 264	29 697 064

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	168 191	-1 289 274
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	163 901	163 901
Kassaflöde från löpande verksamhet	332 092	-1 125 373
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 347	-60 944
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	42 287	-103 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	340 033	-1 289 883
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-384 279	1 329 158
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-384 279	1 329 158
Årets kassaflöde	-44 246	39 275
Likvida medel vid årets början	1 411 185	1 371 910
Likvida medel vid årets slut	1 366 939	1 411 185

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

HSB brf Viktorsberg i Västerås**Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Ursprunglig byggnad 1 %

Markanläggningar 4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 556 154 kr. (9 556 154 kr)

Övrigt

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

HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 053 584	1 976 484
Hyrer	148 200	148 200
Övriga avgifter	0	75 264
Övriga intäkter	16 626	13 221
Bruttoomsättning	2 218 410	2 213 169
Hyresbortfall	-2 000	-6 800
	2 216 410	2 206 369
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	269 474	260 842
Reparationer	177 351	562 634
El	110 432	59 748
Uppvärmning	244 409	220 124
Vatten	87 852	98 518
Sophämtning	59 834	64 425
Övriga avgifter	66 788	61 662
Förvaltningskostnader	56 682	58 309
Fastighetsavgift	58 398	56 198
Övriga driftskostnader	9 586	7 267
Planerat underhåll	200 526	1 346 448
	1 341 332	2 796 174
Not 4 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	526	661
Juridiska avgifter	450	600
Förluster på hyres- och kundfordringar	1 680	1 680
Revisionskostnad	11 500	9 875
Medlems- och styrelseaktiviteter	13 055	6 662
Medlemsavgift HSB	12 000	12 000
Övriga kostnader	800	2 725
	40 011	34 203
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	32 500	34 450
Vicevärdsarvode	18 000	24 000
Övriga arvoden	4 500	4 500
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	17 363	18 968
	76 363	85 918
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	158 661	158 661
Markanläggningar	5 240	5 240
	163 901	163 901
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 353	0
	3 353	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	429 993	415 265
Räntekostnader kortfristiga skulder	-209	0
Övriga finansiella kostnader	180	182
	429 964	415 447

HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	15 901 625	15 901 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 901 625	15 901 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 050 051	-2 891 390
Årets avskrivningar	-158 661	-158 661
Utgående avskrivningar	-3 208 712	-3 050 051
Bokfört värde	12 692 913	12 851 574
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 072 815	15 072 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 072 815	15 072 815
Bokfört värde	15 072 815	15 072 815
Summa byggnader och mark	27 765 728	27 924 389
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	130 999	130 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 999	130 999
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 920	-36 680
Årets avskrivningar	-5 240	-5 240
Utgående avskrivningar	-47 160	-41 920
Bokfört värde	83 839	89 079
Taxeringsvärde för Stenbrytaren 10 i Västerås. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	34 000 000	24 800 000
Byggnad - lokaler	460 000	398 000
	34 460 000	25 198 000
Mark - bostäder hyreshus	15 000 000	14 200 000
Mark - lokaler	519 000	553 000
	15 519 000	14 753 000
Taxeringsvärde totalt	49 979 000	39 951 000

HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	202 052	169 925
Skattefordran	22 375	24 575
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 363 730	1 402 298
Övriga fordringar	0	-952
	1 588 157	1 595 846

Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	3 209	8 888
	3 209	8 888

Not 12 Eget kapital	Medlemsinsatser			
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	935 749	0	-24 281	-1 289 274
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-1 289 274	1 289 274
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-179 356	179 356	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		256 000	-256 000	
Årets resultat				168 191
Belopp vid årets slut	935 749	76 644	-1 390 199	168 191

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Danske Bank	12930176121	1,22%	2023-05-11	1 849 999	40 000
Stadshypotek AB	205841	2,21%	2023-01-30	3 005 432	16 000
Stadshypotek AB	217835	1,56%	2023-03-01	6 643 750	75 000
Stadshypotek AB	225718	1,24%	2024-04-30	860 000	40 000
Stadshypotek AB	228109	0,80%	2025-01-30	2 012 360	40 000
Stadshypotek AB	228236	1,00%	2025-03-01	3 817 500	40 000
Stadshypotek AB	230318	1,16%	2024-09-30	1 960 000	40 000
Stadshypotek AB	231349	1,08%	2025-01-30	1 892 000	16 000
Stadshypotek AB	231865	1,67%	2025-03-01	3 820 000	40 000
Stadshypotek AB	234492	3,71%	2026-12-01	3 449 364	37 904
				29 310 405	384 904

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 557 320**
 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 27 385 885

Ställda säkerheter
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.
 Fastighetsinteckningar 30 320 000 30 320 000
varav frigjorda
Summa ställda säkerheter **30 320 000** **30 320 000**

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	384 904	382 404
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	11 368 181	9 163 239
	11 753 085	9 545 643

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	-8	12 060
Källskatt	-600	13 484
Fond för inre underhåll	13 109	13 109
	12 502	38 654

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	194 138	187 175
Upplupna räntekostnader	49 280	39 548
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 466	53 198
	323 884	279 921

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
 Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter

2022-12-31

2021-12-31

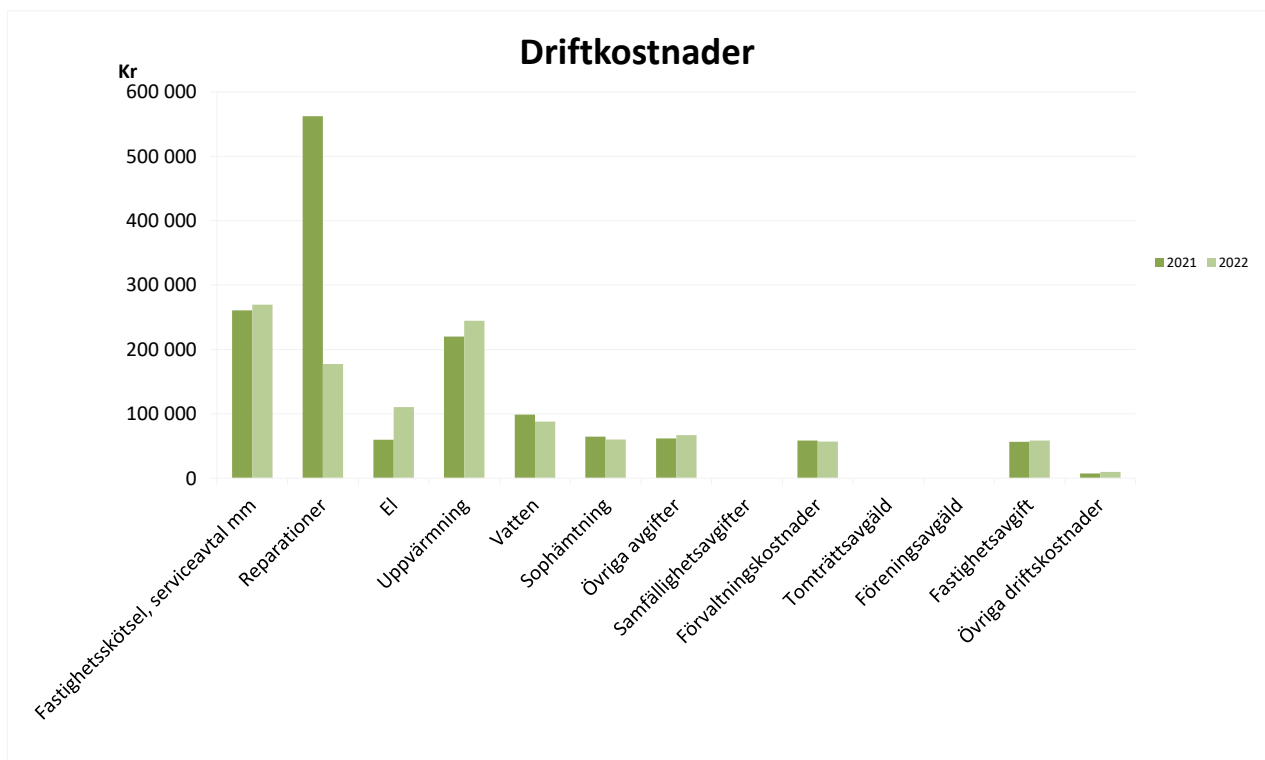
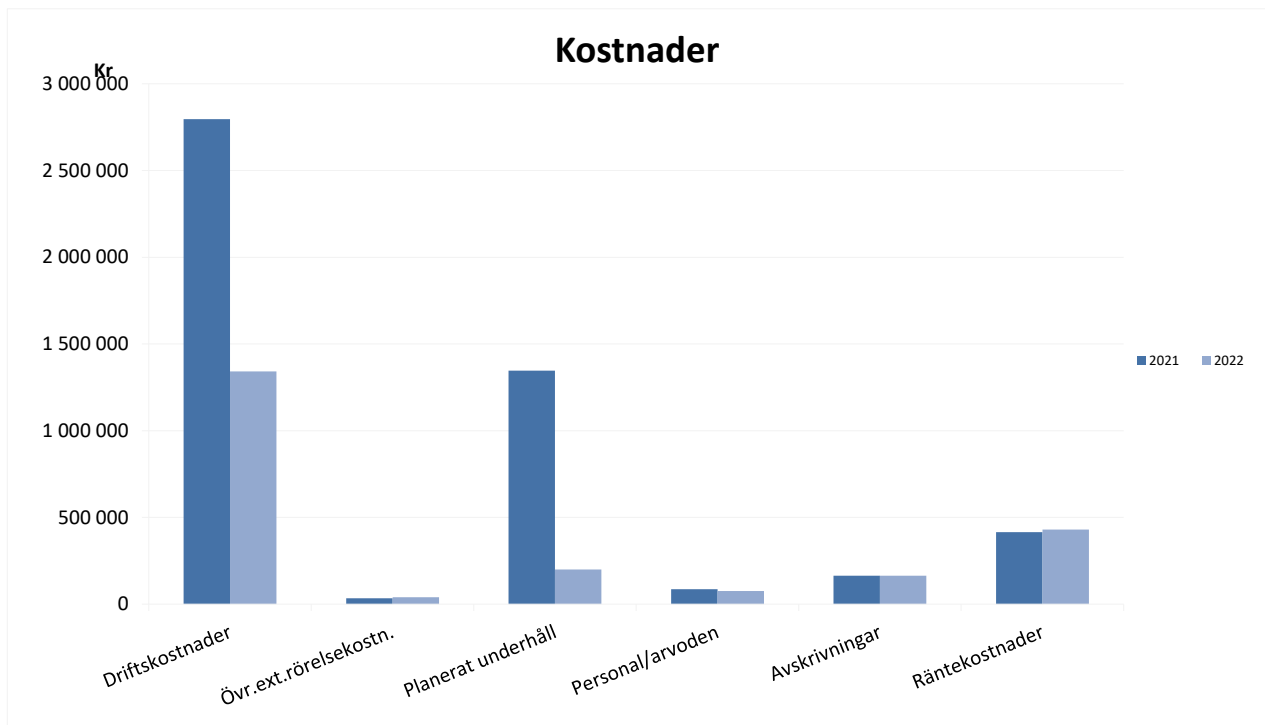
Västerås, 2022- -

.....
Afshin Aresh.....
Anna-Karin Hedström.....
Christer Bäckström.....
Filip Alexander Da Cunha Meneses.....
Maria Enebjörk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -

.....
Reino Johansson
Av stämman vald revisor.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB brf Viktorsberg i Västerås



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Viktorsberg i Västerås, org.nr. 778000-3484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viktorsberg i Västerås för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 utsedd av HSB Riksförbund 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 jag/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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, 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.

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 Viktorsberg i Västerås för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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

Reino Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

**FILIP ALEXANDER DA CUNHA
MENESES**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 10:58:23



MARIA ENEBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 18:22:42



CHRISTER BÄCKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:22:48



ANNA-KARIN HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 09:33:05



AFSHIN ARESH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:57:10



REINO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:18:17



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:05:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

REINO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 08:04:49



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 20:06:33





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Viktorsberg i Västerås



149
KR/KVM
SPARANDE



8528
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



14%
RÄNTEKÄNSLIGHET



129
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



650
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 149 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 8528 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 14%	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 129 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 650 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.