



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Skogslyckan i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skogslyckan i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-3344 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Årsringen 1	1959-01-01	1959
Årsringen 2	1959-01-01	1960
Barken 1	1959-01-01	1957
Kvisten 1	1959-01-01	1956
Kvisten 2	1959-01-01	1957
Kvisten 3	1959-01-01	1957
Veden 1	1959-01-01	1960

Totalt 7 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
167	garageplatser	2 350
2	lokaler (hyresrätt), samt diverse biutrymmen	330
577	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	35 094
354	p-platser, varav 16 laddplatser	0
294	Förråd	294
Totalt 1 394 objekt		38 068

Föreningens lägenheter fördelas på: 96 st 1 rok, 297 st 2 rok, 136 st 3 rok, 48 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Berggren	Ordförande
Carina Hedenberg	Ledamot
Göran Sohlberg	Ledamot
Johan Ejdeblom	Ledamot
Mikael Lomm	Ledamot
Ilir Sulejmani	Ledamot
Karolina Widar	HSB-Ledamot
Peter Petrov	Ledamot
Bo Lindqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Ejdeblom, Carina Hedenberg, Peter Petrov och supplenten Bo Lindqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Elisabeth Berggren, Mikael Lomm och Ilir Sulejmani och Robert Vlitez, två i förening.

Revisorer har varit: Kent Blomkvist med Gerd Wikström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Berit Aronsson (sammankallande), Elisabeth Ramqvist samt Kent Blomkvist, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare: Robert Vitez på HSB Mälardalarna.

Föreningen har förvaltningsentreprenadavtal med HSB Mälardalarna vilket innebär administrativ och teknisk förvaltning (förvaltare), fastighetsskötsel och lokalvård. I avtalet ingår även uppdatering av underhållsplan och HSB webb (hemsida). Föreningen har avtal med Securitas beträffande störningsjour och Aimo Park gällande parkeringsövervakning, Tele 2 beträffande kabel-TV, Telenor beträffande bredbandsuppkoppling och Kone beträffande service av hissar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11 i Hjärtpunktens lokal. På stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 den 2023-09-01.

Underhåll: Föreningen har gjort en OVK och bytt rökluckor. Föreningen har fortsatt bytet av el etill trefas och det beräknas vara klart till 2024.

Ekonomi: Under året har föreningen tagit upp nya lån på 18 000 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Rotrenovering
2005	Hissrenovering
2013	Fönsterbyte
2014	Byte trapphusbelysning
2017	Låsbyte
2019	Porttelefoner

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 50 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 686 och under året har det tillkommit 50 och avgått 47 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 689.

Under året har föreningen anordnat 4 pubaftnar.

Föreningen har under året skickat ut 2 informationsblad "Skogslyckobladet" till medlemmarna.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/skogslyckan

Föreningens epost: info.skogslyckan@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	130	160	160	139	167
Skuldsättning, kr/kvm	3 347	2 908	2 939	2 966	2 992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 631	3 155	3 188	3 218	3 246
Räntekänslighet, %	6	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	169	161	155	140	141
Årsavgifter, kr/kvm	627	609	597	574	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	91	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	650	645	605	592	582
Nettoomsättning, tkr	24 537	23 668	23 015	22 519	22 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 417	3 198	3 772	2 527	3 248
Soliditet, %	25	27	26	24	22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 542 815	0	0	1 542 815
Upplåtelseavgifter, kr	412 175	0	0	412 175
Underhållsfond, kr	25 388 194	0	-675 766	24 712 418
S:a bundet eget kapital, kr	27 343 184	0	-675 766	26 667 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 222 917	3 197 573	675 766	17 096 267
Årets resultat, kr	3 197 573	-3 197 573	1 416 875	1 416 875
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 420 490	0	2 092 641	18 513 142
S:a eget kapital, kr	43 763 674	0	1 416 875	45 180 550

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 956 776 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	16 420 491
Årets resultat, kr	1 416 875
Reservation till underhållsfond, kr	-1 281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 956 776
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 513 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 513 142
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 536 719	23 668 014
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	203 807	904 000
Summa rörelseintäkter		24 740 526	24 572 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 562 025	-16 941 452
Planerat underhåll	Not 5	-1 956 776	-1 111 361
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-304 171	-254 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 590 914	-1 794 507
Summa rörelsekostnader		-21 413 885	-20 101 856
Rörelseresultat		3 326 641	4 470 158
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	156 417	18 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 066 183	-1 291 397
Summa finansiella poster		-1 909 766	-1 272 584
Årets resultat		1 416 875	3 197 573
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 281 000	-1 137 000
Disposition underhållsfond		1 956 776	1 098 161
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		675 776	-38 839
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		2 092 651	3 158 734

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	50 085 910	51 657 440
Mark	Not 11	85 761 350	85 761 350
Markanläggningar	Not 12	155 064	174 447
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	31 771 516	15 885 186
		<u>167 773 840</u>	<u>153 478 424</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>167 773 840</u>	<u>153 478 424</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	-515	3 902
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		8 309 538	5 840 779
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	245 069	620 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 153 542	475 413
		<u>9 707 634</u>	<u>6 941 000</u>
Kassa och bank	Not 16	132 924	129 658
Summa omsättningstillgångar		<u>9 840 558</u>	<u>7 070 658</u>
Summa tillgångar		<u>177 614 398</u>	<u>160 549 082</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 542 815	1 542 815
Upplåtelseavgifter		412 175	412 175
Underhållsfond		24 712 418	25 388 194
		<u>26 667 408</u>	<u>27 343 184</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 096 267	13 222 917
Årets resultat		1 416 875	3 197 573
		<u>18 513 141</u>	<u>16 420 491</u>
Summa eget kapital		<u>45 180 549</u>	<u>43 763 675</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	105 106 284	88 938 284
		<u>105 106 284</u>	<u>88 938 284</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	22 304 000	21 780 000
Leverantörsskulder		1 137 297	2 487 963
Fond för inre underhåll		173 809	219 003
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	116 909	78 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 595 550	3 282 141
		<u>27 327 564</u>	<u>27 847 123</u>
Summa skulder		<u>132 433 848</u>	<u>116 785 407</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>177 614 398</u>	<u>160 549 082</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 416 875	3 197 573
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 590 914	1 794 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 007 788</u>	<u>4 992 080</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-297 874	369 073
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 043 559</u>	<u>2 004 090</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 666 355	7 365 243
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-193 830
Investeringar i pågående projekt	<u>-15 886 330</u>	<u>-15 746 061</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 886 330	-15 939 891
Finansieringsverksamhet		
Nya lån	18 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 308 000</u>	<u>-1 169 713</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 692 000	-1 169 713
Årets kassaflöde	2 472 025	-9 744 361
Likvida medel vid årets början	5 970 437	15 714 798
Likvida medel vid årets slut	8 442 462	5 970 437

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,53 %

Markanläggningar 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	22 020 144	21 379 304
Hyrer garage, parkeringar och lokaler	2 066 025	1 892 904
Övriga avgifter	24 720	22 920
Övriga intäkter	484 973	414 854
Bruttoomsättning	<u>24 595 862</u>	<u>23 709 982</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-188	-720
Hyresbortfall	-58 955	-41 248
	24 536 719	23 668 014
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	24 706	833 025
Elstöd	179 101	0
Återbäring försäkringsbolag	0	70 975
	203 807	904 000
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	338 223	458 148
Reparationer	1 766 302	1 501 192
El	884 677	630 785
Uppvärmning	4 379 381	4 437 692
Vatten	1 182 160	1 078 346
Sophämtning	1 027 970	1 013 156
Övriga avgifter	1 933 041	1 836 509
Förvaltningskostnader	4 732 829	4 685 538
Tomträttsavgäld	99 924	95 200
Fastighetsavgift	886 500	886 500
Övriga driftskostnader	331 018	318 387
	17 562 025	16 941 452
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	89 983	67 869
Underhåll huskropp utvändigt	0	73 750
Underhåll enligt plan	1 866 793	969 742
	1 956 776	1 111 361
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	125 081	115 000
Vicevärdsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	105 343	75 533
Revisorsarvode	8 000	7 500
Löner och andra ersättningar	0	4 800
Sociala kostnader	55 747	41 704
	304 171	254 537
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 571 531	1 775 124
Markanläggningar	19 383	19 383
	1 590 914	1 794 507
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	148 269	17 743
Ränteintäkter skattekonto	7 674	306
Övriga finansiella intäkter	474	764
	156 417	18 813

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 055 870	1 291 397
Övriga finansiella kostnader	10 313	0
	2 066 183	1 291 397

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	102 897 620	102 897 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 897 620	102 897 620
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 240 180	-49 465 056
Årets avskrivningar	-1 571 531	-1 775 124
Utgående avskrivningar	-52 811 710	-51 240 180
Bokfört värde	50 085 910	51 657 440
Taxeringsvärde för Barken 1, Kvisten 1-3, Årsringen 1-2 och Veden 1 i Västerås. Värdeår 1959-1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	190 000 000	190 000 000
Byggnad - lokaler	4 334 000	4 334 000
	194 334 000	194 334 000
Mark - bostäder hyreshus	75 000 000	75 000 000
Mark - lokaler	4 816 000	4 816 000
	79 816 000	79 816 000
Taxeringsvärde totalt	274 150 000	274 150 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	85 761 350	85 761 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 761 350	85 761 350
Bokfört värde	85 761 350	85 761 350
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	193 830	0
Årets investeringar	0	193 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 830	193 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 383	0
Årets avskrivningar	-19 383	-19 383
Utgående avskrivningar	-38 766	-19 383
Bokfört värde	155 064	174 447
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	15 885 186	139 125
Årets investeringar	15 886 330	15 746 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 771 516	15 885 186

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-515	3 902	
			-515	3 902	
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran			59 291	59 291	
Skattekonto			185 778	293 792	
Övriga fordringar			0	267 824	
			245 069	620 907	
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto			129 598	127 932	
Handkassa			3 326	1 726	
			132 924	129 658	
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 175	1 542 815	25 388 194	13 222 917	3 197 573
Omföring av årets resultat enligt årstämma				3 197 573	-3 197 573
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 956 776	1 956 776	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 281 000	-1 281 000	
Årets resultat					1 416 875
Belopp vid årets slut	412 175	1 542 815	24 712 418	17 096 267	1 416 875
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	171296	1,35%	2027-01-30	20 510 000	200 000
Stadshypotek AB	228096	0,70%	2025-01-30	10 290 000	80 000
Stadshypotek AB	228101	0,70%	2025-01-30	10 290 000	80 000
Stadshypotek AB	228449	1,03%	2026-03-30	5 849 848	80 000
Stadshypotek AB	229285	0,90%	2025-06-30	4 900 000	40 000
Stadshypotek AB	229286	0,90%	2025-06-30	4 851 940	40 000
Stadshypotek AB	230303	1,29%	2026-10-30	5 850 000	200 000
Stadshypotek AB	231799	1,53%	2026-03-01	5 816 496	160 000
Stadshypotek AB	234935	3,53%	2028-01-30	20 550 000	200 000
Stadshypotek AB	235388	4,33%	2026-03-01	477 060	4 000
Stadshypotek AB	235389	4,07%	2028-03-01	782 788	16 000
Stadshypotek AB	235390	4,07%	2028-03-01	6 066 152	40 000
Stadshypotek AB	235391	4,07%	2028-03-01	1 441 000	24 000
Stadshypotek AB	237571	4,45%	2026-10-30	4 000 000	80 000
Stadshypotek AB	237572	4,45%	2026-10-30	4 000 000	80 000
Stadshypotek AB	238116	1,01%	2024-01-30	10 290 000	80 000
Stadshypotek AB	260362	4,59%	2024-03-01	380 000	0
Stadshypotek AB	260365	4,07%	2028-03-01	775 000	20 000
Stadshypotek AB	325181	1,01%	2024-01-30	10 290 000	80 000
				127 410 284	1 504 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				105 106 284	
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					119 890 284
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				128 389 000	116 418 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				128 389 000	116 418 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 504 000	1 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				20 800 000	20 580 000
				22 304 000	21 780 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				41 999	31 492
Källskatt				49 552	46 524
Mervärdesskatt				25 358	0
				116 909	78 016

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 212 982	2 107 874
Upplupna räntekostnader	282 783	167 799
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 099 785	1 006 468
	3 595 550	3 282 141

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

Mikael Lomm

Carina Hedenberg

Elisabeth Berggren

Peter Petrov

Iilir Sulejmani

Johan Ejdeblom

Karolina Widar

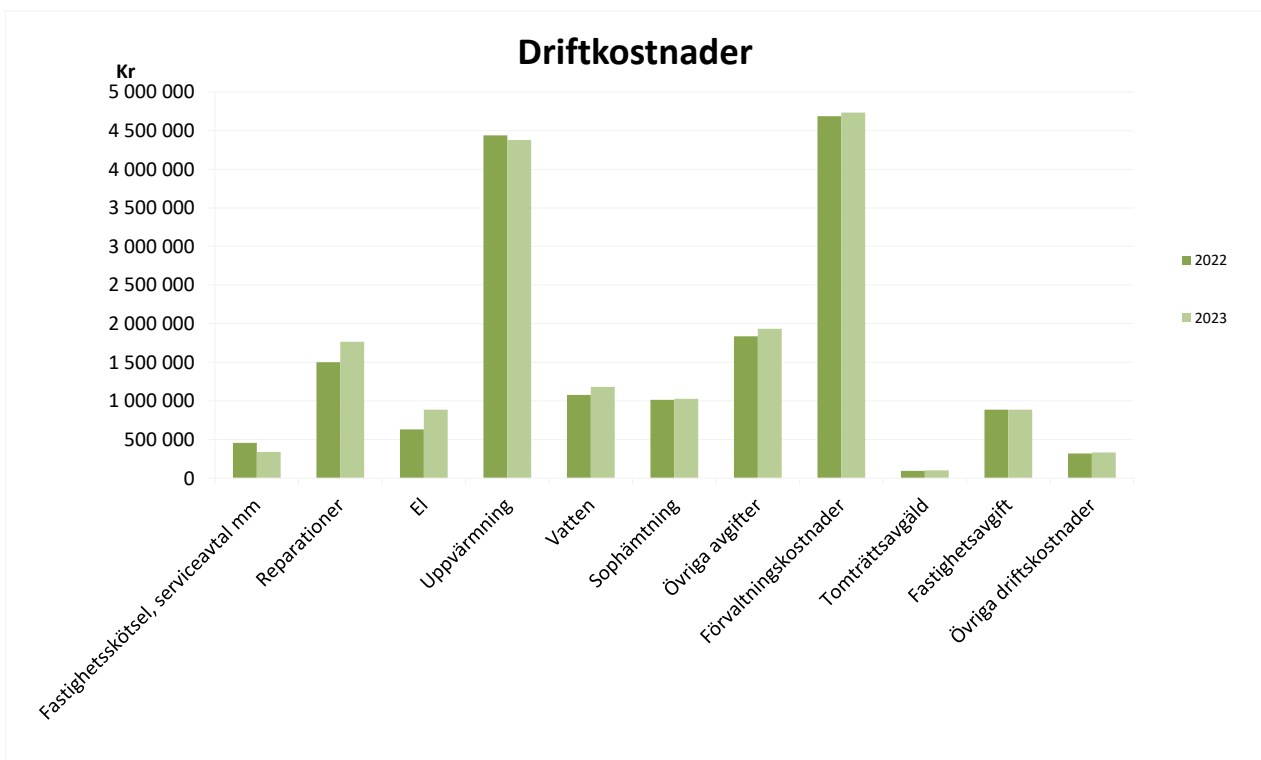
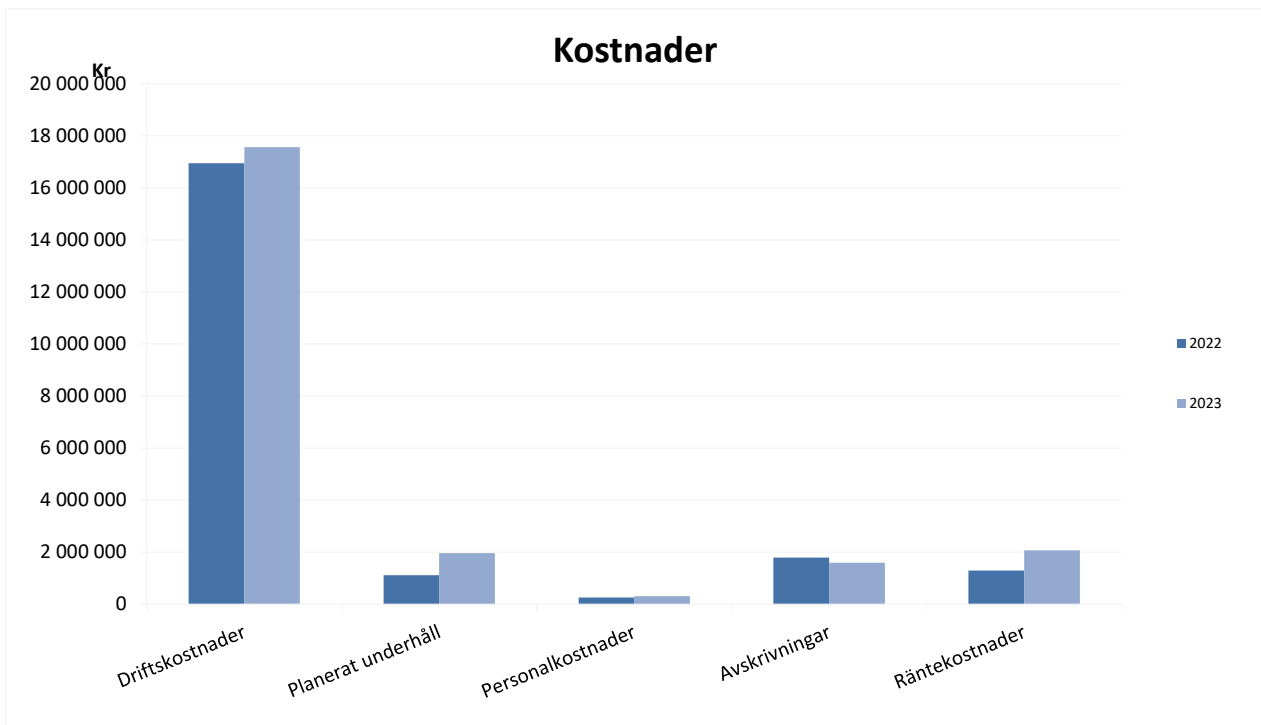
Göran Sohlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Kent Blomkvist
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogslyckan i Västerås, org.nr. 778000-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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

Kent Blomqvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ELISABETH BERGGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:42:48



ILIR SULEJMANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:13:23



CARINA HEDENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:46:46



MIKAEL LOMM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:40:49



GÖRAN SOHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:14:06



PETER PETROV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:43:13



KAROLINA WIDAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 09:53:59



JOHAN EJDEBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:40:49



KENT BLOMKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:38:53



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:31:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KENT BLOMKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:37:04



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:28:23





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skogslyckan i Västerås



130
KR/KVM
SPARANDE



3347
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



169
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



627
KR/KVM
ÅRSavgift

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

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.