



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Valsborg i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Valsborg i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3310 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valsborg 5	1942-10-01	1943
Valsborg 6	1942-10-01	1943

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 677
22	p-platser samt 1 MC-plats	0
Totalt 58 objekt		1 677

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michael Lundmark	Ordförande
Lina Lindbom Byggnings	Ledamot
Annelie Larsson	Ledamot
Tuan Linh Dao	Ledamot
Irene Bjureland	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Lundmark och Annelie Larsson.



Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Michael Lundmark, Annelie Larsson, Tuan Linh Dao och Lina Lindbom Byggnings, två i förening.

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

Valberedning har varit: Michael Lundmark (sammanställande) och Ola Danielsson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Michael Lundmark.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08 i källarlokalen. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12,5%.

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 2023-08-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004	Stamreovering
2011	Fönsterbyte
2020	IMD
2022	Skalskydd

Underhåll: Bara mindre löpande underhåll har utförts (VVS, motorvärmare och dylikt)

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

Eventuellt ny parkeringsplats samt ny sopsorteringslösning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	283	107	191	217	217
Skuldsättning, kr/kvm	2 597	2 680	2 763	2 842	2 920
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 597	2 680	2 763	2 842	2 920
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	247	283	248	192	179
Årsavgifter, kr/kvm	898	766	775	741	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	89	88	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	961	811	822	780	750
Nettoomsättning, tkr	1 580	1 360	1 378	1 308	1 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	287	-31	114	195	203
Soliditet, %	32	28	28	27	24

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. From 2020 ingår IMD el och vatten i årsavgifter.

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	85 955	0	0	85 955
Underhållsfond, kr	620 767	0	64 000	684 767
S:a bundet eget kapital, kr	706 722	0	64 000	770 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 230 663	-31 370	-64 000	1 135 294
Årets resultat, kr	-31 370	31 370	287 022	287 022
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 199 293	0	223 022	1 422 316
S:a eget kapital, kr	1 906 015	0	287 022	2 193 038

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 64 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 199 294
Årets resultat, kr	287 022
Reservation till underhållsfond, kr	-64 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 422 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 422 316
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 579 509	1 359 759
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	32 801	0
Summa rörelseintäkter		1 612 310	1 359 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-946 603	-1 006 300
Planerat underhåll	Not 5	0	-23 750
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-68 587	-91 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-187 190	-187 191
Summa rörelsekostnader		-1 202 380	-1 309 205
Rörelseresultat		409 931	50 555
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 486	4 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-166 395	-86 117
Summa finansiella poster		-122 909	-81 924
Årets resultat		287 022	-31 370
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-64 000	-65 000
Disposition underhållsfond		0	23 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-64 000	-41 250
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		223 022	-72 620

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 4 392 933	4 571 313
Mark	Not 11 66 294	66 294
Inventarier	Not 12 8 810	17 620
	<u>4 468 037</u>	<u>4 655 227</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 13 222 286	222 286
	<u>222 286</u>	<u>222 286</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>4 690 323</u>	<u>4 877 513</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 747	-78
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 977 636	1 690 823
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 114 151	128 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 974	49 606
	<u>2 168 508</u>	<u>1 869 300</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 168 508</u>	<u>1 869 300</u>
Summa tillgångar	<u>6 858 831</u>	<u>6 746 813</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		85 955	85 955
Underhållsfond		684 767	620 767
		<u>770 722</u>	<u>706 722</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 135 294	1 230 663
Årets resultat		287 022	-31 370
		<u>1 422 316</u>	<u>1 199 294</u>
Summa eget kapital		<u>2 193 038</u>	<u>1 906 016</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 458 500	1 510 500
		<u>1 458 500</u>	<u>1 510 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 897 412	2 983 928
Leverantörsskulder		53 934	66 198
Fond för inre underhåll		49 594	51 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	206 353	228 349
		<u>3 207 293</u>	<u>3 330 297</u>
Summa skulder		<u>4 665 793</u>	<u>4 840 797</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 858 831</u>	<u>6 746 813</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	287 022	-31 370
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	187 190	187 191
Kassaflöde från löpande verksamhet	474 212	155 821
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 395	58 153
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-36 487	35 190
Kassaflöde från löpande verksamhet	425 330	249 164
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-177 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-177 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-138 516	-138 516
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-138 516	-138 516
Årets kassaflöde	286 814	-66 602
Likvida medel vid årets början	1 913 109	1 979 710
Likvida medel vid årets slut	2 199 922	1 913 109

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 2,13 %

Inventarier 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	1 363 476	1 212 016
Hyror, p-platser	51 108	52 800
Övriga avgifter, el och va	146 974	73 843
Övriga intäkter	18 051	23 500
Bruttoomsättning	1 579 609	1 362 159
Hysesbortfall	-100	-2 400
	1 579 509	1 359 759
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	32 801	0
	32 801	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	175 760	173 795
Reparationer	47 219	68 695
El	120 744	189 229
Uppvärmning	236 553	220 572
Vatten	57 339	64 469
Sophämtning	53 148	47 046
Övriga avgifter	55 689	52 448
Förvaltningskostnader	106 333	99 107
Fastighetsavgift	57 204	54 684
Övriga driftskostnader	36 613	36 256
	946 603	1 006 300
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	23 750
	0	23 750
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	29 373	38 134
Vicevärdsarvode	24 597	23 628
Revisorsarvode	4 196	4 031
Sociala kostnader	10 421	26 171
	68 587	91 964
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	178 380	178 381
Inventarier	8 810	8 810
	187 190	187 191
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	41 741	4 098
Ränteintäkter skattekonto	1 742	95
Övriga finansiella intäkter	3	0
	43 486	4 193
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	165 255	85 037
Övriga finansiella kostnader	1 140	1 080
	166 395	86 117

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 367 902	8 176 114
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	191 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 367 902	8 367 902
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 796 589	-3 618 208
Årets avskrivningar	-178 380	-178 381
Utgående avskrivningar	-3 974 970	-3 796 589
Bokfört värde	4 392 933	4 571 313
Taxeringsvärde för Valsborg 5 m.fl. i Västerås. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 800 000	14 800 000
Byggnad - lokaler	0	0
	14 800 000	14 800 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	7 800 000
Mark - lokaler	0	0
	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde totalt	22 600 000	22 600 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	66 294	66 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 294	66 294
Bokfört värde	66 294	66 294
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	88 100	88 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 100	88 100
Ingående avskrivningar	-70 480	-61 670
Årets avskrivningar	-8 810	-8 810
Utgående avskrivningar	-79 290	-70 480
Bokfört värde	8 810	17 620
Not 13 Långfristiga placeringar		
Swedbank Robur fonder AB, Räntefond Kort PL A	222 286	222 286
	222 286	222 286

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	747	-78			
	747	-78			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	45 195	47 715			
Skattekonto	68 956	81 234			
	114 151	128 949			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	85 955	620 767	1 230 663	-31 370	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-31 370	31 370	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		64 000	-64 000		
Årets resultat				287 022	
Belopp vid årets slut	85 955	684 767	1 135 294	287 022	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658067612	5,14%	2024-06-28	810 537	27 016
Swedbank	2658293754	1,96%	2026-09-25	816 750	27 000
Swedbank	2658542523	5,18%	2024-06-28	816 750	27 000
Swedbank	2851392585	5,08%	2024-04-28	763 125	27 500
Swedbank	2851450755	1,66%	2031-04-25	693 750	25 000
Swedbank	2855596181	5,28%	2024-05-28	455 000	5 000
				4 355 912	138 516
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 458 500	
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					3 663 332
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 663 000	5 663 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				5 663 000	5 663 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				138 516	138 516
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 758 896	2 845 412
				2 897 412	2 983 928
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				126 472	136 116
Upplupna räntekostnader				14 722	11 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				65 159	81 113
				206 353	228 349
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

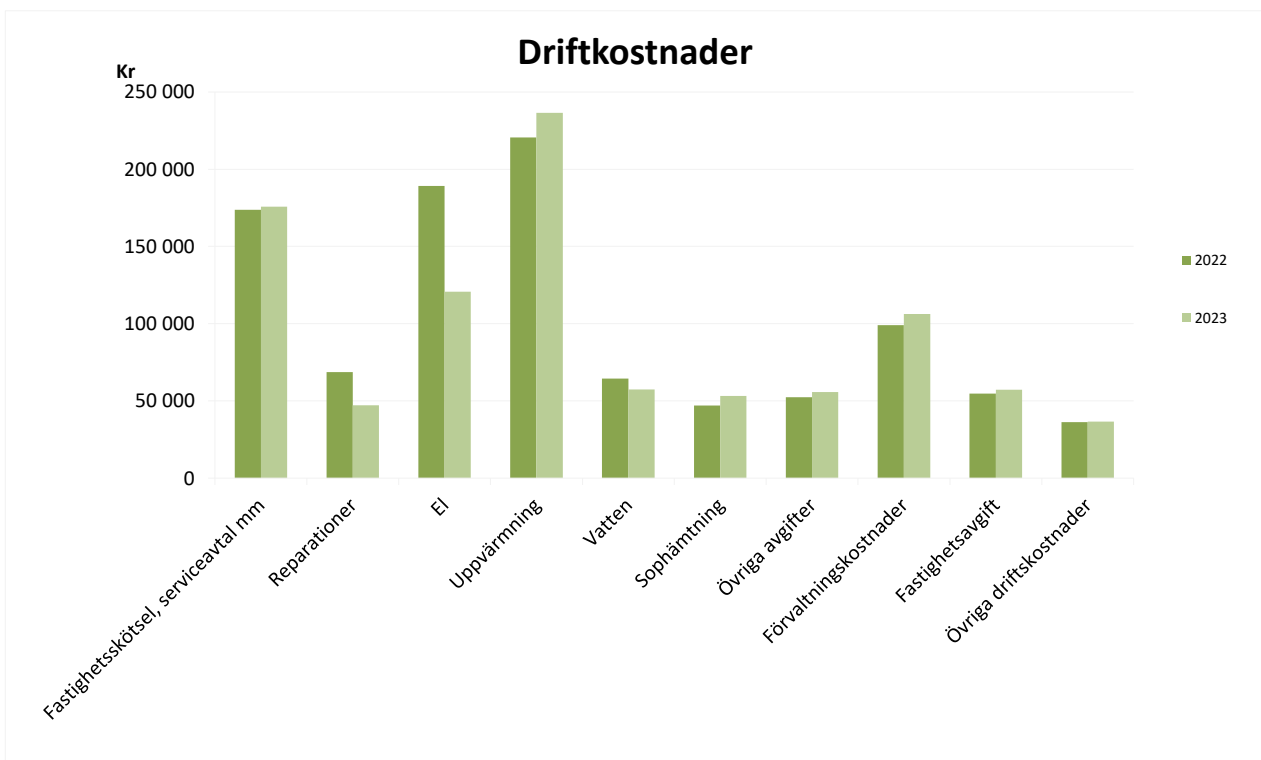
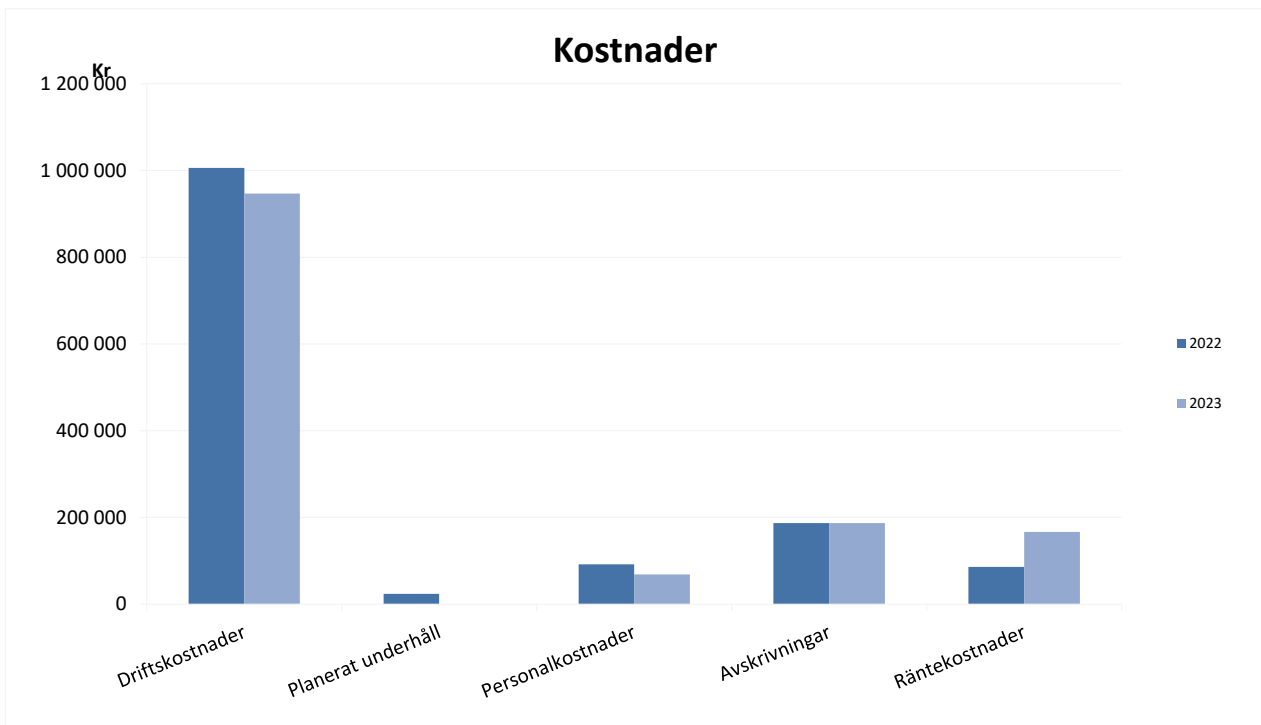
Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Annelie Larsson.....
Irene Bjureland.....
Lina Lindbom Byggnings.....
Michael Lundmark.....
Tuan Linh Dao

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Victoria Björkbacka
Av stämman vald revisor.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valsborg i Västerås, org.nr. 778000-3310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valsborg 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Valsborg i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Victoria Björkbacka
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MICHAEL LUNDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:29:32



ANNELIE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:08:09



LINA LINDBOM BYGGNINGS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:02:41



IRENE BJURELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:59:36



TUAN LINH DAO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:53:57



VICTORIA BJÖRKBACKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:13:23



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:26:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

VICTORIA BJÖRKBACKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:14:54



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:25:58





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Valsborg i Västerås



283

KR/KVM

SPARANDE



2597

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



247

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



813

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 283 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 2597 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 3%	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 247 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 813 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.