



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Krumeluren i Västerås



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Krumeluren i Västerås lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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 senaste stadgar registrerades 2019-01-17

Föreningens fastigheter Krumeluren 1 med sätet i Västerås byggdes år 1952-56. Ombyggnad skedde och var färdigställda år 1995.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Narvavägen 23 – 73 samt 2 fristående byggnader (föreningslokal Oktagonen och affärslokal Pulcinella Pizzeria)

Föreningens 197 bostäder fördelar sig enligt följande:

17 lgh.	1 r o k s	17,0-23,5 m ²
2 lgh.	1 r o kv	44,0-44,5 m ²
29 lgh.	1 r o k	39,0-46,0 m ²
72 lgh.	2 r o k	52,0-57,0 m ²
66 lgh.	3 r o k	61,5-76,0 m ²
10 lgh.	4 r o k	87,0-91,0 m ²
1 lgh.	6 r o k	125,0 m ²

Lägenhetsyta: 11 247,0 m²

Inom föreningen finns 33 lokaler med hyresrätt, 43 garage, 44 p-platser med eluttag samt 84 övriga p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam under år 2022. Försäkring inkluderar även bostadsrättstilläggförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-06-15
Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.
Fastighetsskötseln samt lokalvård har skötts av HSB Mälardalarna. Förvaltaravtal finns med HSB Förvaltning i Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande stora underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Åtgärd	År
Rotrenovering	1995
Balkongrenovering	2012





Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 230 (230) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 16 (28) lägenhetsöverlåtelser skett. I föreningens ägo finns 1 lägenheter, varav 1 är uthyrd.

Styrelsen

Daniel Pasanen	ordförande
Fredrik Almansour Segerberg	vice ordförande
Ingrid Brandqvist	sekreterare
Eva Lisa Bäcklund	ledamot
Thomas Strandin	ledamot avgick (2022-11-30)
Henrik Hermansson	ledamot
Rolf Carlsson	ledamot utsedd HSB Mälardalarna(avgick 2022-11-01)
Eva-Lena Backman	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna(from 2022-11-01)
Per Wiklund	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Lisa Bäcklund, Fredrik Almansour Segerberg och Henrik Hermansson .

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har under året varit Daniel Pasanen, Fredrik Segerberg Almansour och Eva Elisabeth Bäcklund , två i förening.

Förvaltare

Robert Vitez har varit HSB-förvaltare under året.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Elzbieta Dziejowska samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Charlotte Granberg (sammankallande) Joel Stange och Rut Törnkvist.

Fullmäktigeombud

Daniel Pasanen har varit ordinarie fullmäktige ombud för HSB Mälardalarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07 i föreningens lokal Oktagonen, På stämman deltog 32 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har det utförts målning och renovering av balkongräckan,plattläggning , byte av expansionskärl, installerats ny belysning samt lite löpande underhåll.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 105 000 kronor.





Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 64 037 534 kr. Under året har föreningen amorterat 1 580 000 kr.

År 2022 höjdes avgiften med 1 % och inför år 2023 höjdes avgiften med 10 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 848 kr per kvm och år. Med tanke på ökade driftskostnader och räntor är det troligt att avgiftern kommer att behöva höjas framöver.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet "Bostadsrättsföreningen". Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har under året hgått utbildningen Styrelsens ansvar och Valberedningens arbete.

Medlemmarna har informerats fortlöpande med föreningens eget infoblad "KrumelurNytt" under året. Det har även visats på vår hemsida som enklast nås via www.hsb.se/malardalen/brf/krumeluren

Föreningen har även egen e-postadress där felanmälningar och annan kontakt med vicevärd kan ske: brf.krumeluren@gmail.com.

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	10 379	10 295	10 227	10 213	10 405
Resultat efter finansiella poster tkr	674	647	-1 358	98	1 570
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	9%	8%	7%	8%	15%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	769	764	756	756	741
Bankskuld kr/m ²	5 694	5 834	5 793	5 924	2 989
Räntekostnader kr/m ²	72	72	72	47	44
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	70%	84%	83%	85%	44%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	90	90	102	98	116





Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 360	2 722 179	1 790 216	646 595
Omföring av årets resultat enl årsstämma			646 595	-646 595
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-337 913	337 913	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 015 000	-1 015 000	
Årets resultat				674 288
Belopp vid årets slut	472 360	3 399 266	1 759 724	674 288

Resultatdisposition

Balanserat resultat	2 436 811
Disponerat ur UH-fonden	337 913
Avsatt till UH-fonden	- 1 015 000
Årets resultat	<u>674 288</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 434 012

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 434 012
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 399 266 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -2 799 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Krumeluren i Västerås

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 378 924	10 295 366
Summa rörelseintäkter		10 378 924	10 295 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 142 253	-6 648 860
Planerat underhåll	Not 4	-365 664	-782 886
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-178 043	-189 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 212 621	-1 212 621
Summa rörelsekostnader		-8 898 581	-8 833 915
Rörelseresultat		1 480 343	1 461 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 039	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-813 094	-814 856
Summa finansiella poster		-806 055	-814 856
Årets resultat		674 288	646 595
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 015 000	-1 016 000
Disposition underhållsfond		365 664	782 885
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-649 336	-233 115
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		24 952	413 480

HSB brf Krumeluren i Västerås
Balansräkning
2022-12-31
2021-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	34 953 925	36 166 546
Mark	Not 10	33 896 340	33 896 340
		<u>68 850 265</u>	<u>70 062 886</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>68 850 265</u>	<u>70 062 886</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	9 797	18 531
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 076 829	2 500 069
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	247 894	222 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		389 224	351 425
		<u>3 723 744</u>	<u>3 092 803</u>

Kassa och bank	Not 13	951	2 346
----------------	--------	-----	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 724 696</u>	<u>3 095 149</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar
72 574 961
73 158 035

HSB brf Krumeluren i Västerås

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		472 360	472 360
Underhållsfond		3 399 266	2 722 179
		<u>3 871 626</u>	<u>3 194 539</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 759 724	1 790 216
Årets resultat		674 288	646 595
		<u>2 434 012</u>	<u>2 436 811</u>
Summa eget kapital		<u>6 305 638</u>	<u>5 631 350</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	54 216 800	54 402 534
		<u>54 216 800</u>	<u>54 402 534</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 820 734	11 215 000
Leverantörsskulder		460 404	306 862
Aktuell skatteskuld		15 888	0
Fond för inre underhåll		175 253	175 253
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	74 954	77 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 505 291	1 349 464
		<u>12 052 523</u>	<u>13 124 152</u>
Summa skulder		<u>66 269 323</u>	<u>67 526 686</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>72 574 961</u>	<u>73 158 035</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	674 288	646 595
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 212 621	1 212 621
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 886 909	1 859 216
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 181	-21 295
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	322 637	-1 159 893
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 155 365	678 028
Investeringsverksamhet		
Investeringar Relax	0	-629 573
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-629 573
Finansieringsverksamhet		
Årets amortering	-1 580 000	-1 535 000
Nyupptagna lån	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 580 000	465 000
Årets kassaflöde	575 365	513 455
Likvida medel vid årets början	2 498 240	1 984 785
Likvida medel vid årets slut	3 077 781	2 498 240

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

HSB brf Krumeluren i Västerås**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 2,1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 14 831 412 kr. (14 831 412 kr)

Övrigt

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

HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 654 436	8 589 936
Hyror	1 103 413	1 049 631
Övriga avgifter	628 721	649 524
Övriga intäkter	70 866	59 321
Bruttoomsättning	<u>10 457 436</u>	<u>10 348 412</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-18 239	-18 181
Hyesbortfall	-60 273	-34 865
	<u>10 378 924</u>	<u>10 295 366</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 565 439	1 546 302
Reparationer	466 400	401 189
El	648 607	600 975
Uppvärmning	1 987 892	1 946 182
Vatten	318 087	306 916
Sophämtning	364 520	325 239
Övriga avgifter	501 609	496 700
Förvaltningskostnader	697 206	589 051
Tomträttsavgäld	4 239	7 506
Fastighetsavgift	308 180	265 570
Övriga driftskostnader	280 074	163 230
	<u>7 142 253</u>	<u>6 648 860</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	365 664	782 886
	<u>365 664</u>	<u>782 886</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	128 500	138 258
Övriga arvoden	11 100	4 000
Revisorsarvode	5 200	5 200
Löner och andra ersättningar	0	6 000
Sociala kostnader	33 043	35 890
	<u>177 843</u>	<u>189 348</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>200</u>	<u>200</u>
	<u>178 043</u>	<u>189 548</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 212 621	1 212 621
	<u>1 212 621</u>	<u>1 212 621</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6 740	0
Ränteintäkter skattekonto	255	0
Övriga finansiella intäkter	44	0
	<u>7 039</u>	<u>0</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	812 074	777 545
Övriga finansiella kostnader	1 020	37 311
	<u>813 094</u>	<u>814 856</u>

HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	56 933 203	56 303 630
Årets nyanskaffning	0	629 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 933 203	56 933 203
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 766 657	-19 554 036
Årets avskrivningar	-1 212 621	-1 212 621
Utgående avskrivningar	-21 979 278	-20 766 657
Bokfört värde	34 953 925	36 166 546
Taxeringsvärde för Krumeluren i Västerås Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	64 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	2 842 000	2 143 000
	66 842 000	55 143 000
Mark - bostäder hyreshus	22 400 000	21 000 000
Mark - lokaler	2 056 000	2 214 000
	24 456 000	23 214 000
Taxeringsvärde totalt	91 298 000	78 357 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	33 896 340	33 896 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 896 340	33 896 340
Bokfört värde	33 896 340	33 896 340

HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	9 797	18 531			
	9 797	18 531			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	26 722			
Skattekonto	247 894	194 345			
Övriga fordringar	0	1 711			
	247 894	222 778			
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto	951	950			
Handkassa	0	1 396			
	951	2 346			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	472 360	2 722 179	1 790 216	646 595	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			646 595	-646 595	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-365 664	365 664		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		1 015 000	-1 015 000		
Årets resultat				674 288	
Belopp vid årets slut	472 360	3 371 515	1 787 475	674 288	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788942083	0,92%	2024-10-16	16 250 000	250 000
Nordea Hypotek AB	39788942091	1,31%	2027-10-20	16 250 000	250 000
Nordea Hypotek AB	39788996426	0,85%	2024-06-19	6 500 000	200 000
Stadshypotek AB	228607	0,97%	2025-03-30	1 965 000	20 000
Stadshypotek AB	229461	1,01%	2026-06-30	7 880 000	80 000
Stadshypotek AB	232494	2,58%	2026-04-30	5 095 000	340 000
Stadshypotek AB	233784	4,05%	2025-09-30	1 540 000	123 200
Swedbank	854369550	1,54%	2023-04-25	5 557 534	340 000
Swedbank	2854856008	3,52%	2023-02-28	3 000 000	0
				64 037 534	1 603 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				57 216 800	
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					56 021 534
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				68 598 000	68 598 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				68 598 000	68 598 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 603 200	1 580 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 217 534	9 635 000
				9 820 734	11 215 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				33 044	32 090
Källskatt				41 910	39 210
Övriga kortfristiga skulder				0	6 273
				74 954	77 573
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				995 901	873 696
Upplupna räntekostnader				115 454	94 009
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				393 936	381 759
				1 505 291	1 349 464



2022

ÅRSREDOVISNING

Org Nr: 778000-3070

HSB brf Krumeluren i Västerås
778000-3070

13

13 (15)

HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





2022

ÅRSREDOVISNING

Org Nr: 778000-3070

HSB brf Krumeluren i Västerås
778000-3070

14

14 (15)

HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Västerås, 2023- -

Daniel Pasanen

Ingrid Brandqvist

Eva Elisabet Bäcklund

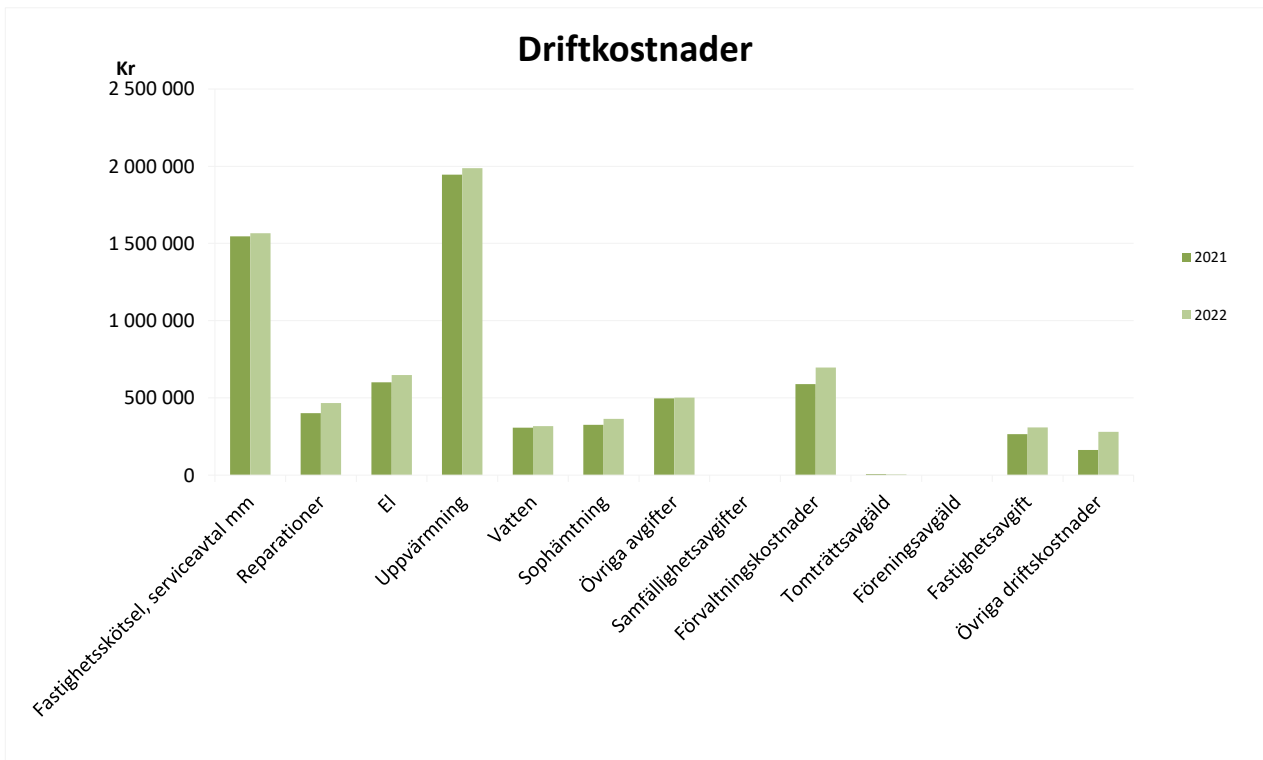
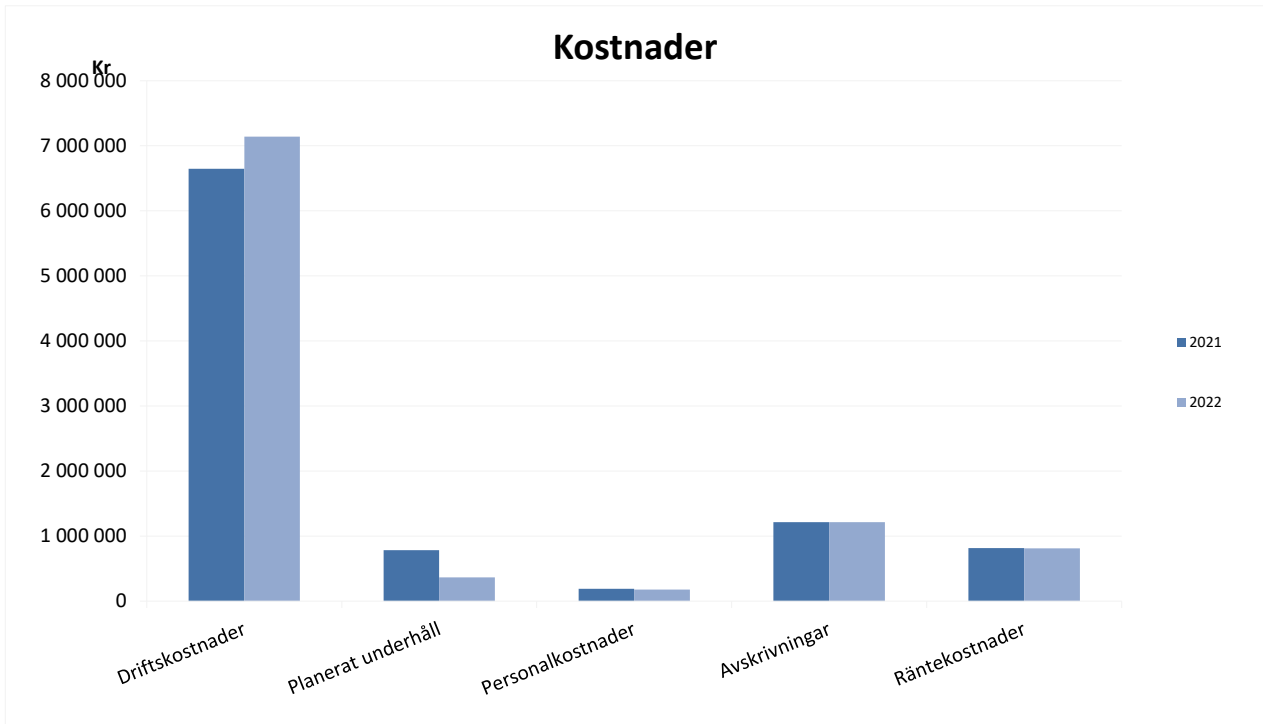
Eva-Lena Backman

Fredrik Almansour Segerberg

Henrik Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Elzbieta Dziewonska
Av stämman vald revisorJoakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krumeluren i Västerås, org.nr. 778000-3070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krumeluren 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 revisions sed 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 revisors sed 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Krumeluren 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 den / 2023

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

.....
Elzbieta Dziewonska
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

DANIEL PASANEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 08:58:19



**FREDRIK ALMANSOUR
SEGERBERG**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 20:22:54



HENRIK HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:39:17



INGRID BRANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 16:13:33



EVA ELISABET BÄCKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 21:48:19



EVA-LENA BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 07:57:57



ELZBIETA DZIEWONSKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 19:16:30



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:20:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ELZBIETA DZIEWONSKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 19:13:29



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:22:16





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Krumeluren i Västerås



172

KR/KVM

SPARANDE



4880

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



225

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



nej

TOMTRÄTT



769

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 172 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 4880 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 7%	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 225 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 769 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.