



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Vreten i Arboga

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vreten i Arboga med säte i ARBOGA org.nr. 778500-1467 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Arboga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vreten 5	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4824
5	lokaler (hyresrätt)	80
12	p-platser	0
31	garageplatser	0
Totalt 144 objekt		4904

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 48 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Niklas Engberg	Ordförande	2013-05-21
Iris Dahl	Ledamot	2018-06-04
Mona Lööv	Ledamot	2007-06-18
Dan Eckerståhl	Ledamot	2012-04-24
Tobias Wiberg	Ledamot	2007-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Engberg och Mona Lööv.



Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Iris Dahl, Mona Löw, Tobias Wiberg, Niklas Engberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Styrelsen

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Niklas Engberg som ordinarie och Tobias Wiberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30 i föreningens lokal. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Porttelefon/passersystem
2015-2016	Garage
2017	Mätartavlor
2017	Sophus
2018	Fönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

Medlemmarna får löpande information via de digitala tavlorna.

Föreningen har e-postadress: kontakt@brfvreten.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	204	225	126	172	85
Skuldsättning, kr/kvm	3 890	4 023	4 093	4 163	4 233
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	267	262	247	257	261
Driftskostnad, kr/kvm	651	619	706	636	646
Årsavgifter, kr/kvm	932	932	932	914	879
Totala intäkter, kr/kvm	959	956	957	939	897
Nettoomsättning, tkr	4 591	4 575	4 579	4 492	4 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	-41	472	-26	-419	-383
Soliditet, %	-7	-6	-9	-8	-6

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 700	0	0	33 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	300 601	0	-300 601	0
S:a bundet eget kapital, kr	334 301	0	-300 601	33 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 031 547	471 545	300 601	-1 259 402
Årets resultat, kr	471 545	-471 545	-41 283	-41 283
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 560 002	0	259 318	-1 300 685
S:a eget kapital, kr	-1 225 701	0	-41 283	-1 266 985

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 482 601 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	-1 560 002
Årets resultat, kr	-41 283
Reservation till underhållsfond, kr	-182 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	482 601
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 300 684

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 300 684

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 590 823	4 572 347
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 439
Summa rörelseintäkter		4 590 823	4 574 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 115 825	-2 960 576
Planerat underhåll	Not 5	-501 073	-70 960
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-224 472	-300 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-536 657	-536 657
Summa rörelsekostnader		-4 378 026	-3 869 023
Rörelseresultat		212 797	705 763
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 828	21 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-280 908	-255 414
Summa finansiella poster		-254 080	-234 218
Årets resultat		-41 283	471 545
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-182 000	-194 000
Disposition underhållsfond		482 601	70 960
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		300 601	-123 040
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		259 318	348 505

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	14 717 668	15 189 685
Mark	Not 11	122 021	122 021
Markanläggningar	Not 12	1 337 811	1 402 451
		<u>16 177 500</u>	<u>16 714 157</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 177 500</u>	<u>16 714 157</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	12 370	2 535
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 204 007	2 311 144
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	50 158	93 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>158 090</u>	<u>148 631</u>
		<u>2 424 625</u>	<u>2 556 163</u>
Kassa och bank	Not 15	16 610	8 376
Summa omsättningstillgångar		<u>2 441 235</u>	<u>2 564 539</u>
Summa tillgångar		<u>18 618 735</u>	<u>19 278 696</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 700	33 700
Underhållsfond		0	300 601
		33 700	334 301
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 259 402	-2 031 547
Årets resultat		-41 283	471 545
		-1 300 685	-1 560 002
Summa eget kapital		-1 266 985	-1 225 702
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 104 704	10 773 744
		15 104 704	10 773 744
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 514 431	8 480 872
Leverantörsskulder		248 254	251 483
Fond för inre underhåll		591 880	542 422
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 353	6 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	420 097	448 960
		4 781 016	9 730 653
Summa skulder		19 885 720	20 504 397
Summa eget kapital och skulder		18 618 735	19 278 696

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-41 283	471 545
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	536 657	536 657
Kassaflöde från löpande verksamhet	495 374	1 008 202
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 401	34 017
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 803	-174 620
Kassaflöde från löpande verksamhet	536 579	867 599
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-635 481	-334 076
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-635 481	-334 076
Årets kassaflöde	-98 902	533 523
Likvida medel vid årets början	2 319 520	1 785 997
Likvida medel vid årets slut	2 220 617	2 319 520

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 %

Markanläggningar 4 %

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.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 462 248	4 462 248
Hyrer	174 600	174 150
Övriga intäkter	24 075	11 976
Bruttoomsättning	4 660 923	4 648 374
Avgiftsbortfall	0	-4 077
Hysesbortfall	-2 900	-4 750
Avsatt till inre fond	-67 200	-67 200
	4 590 823	4 572 347
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	0	2 439
	0	2 439
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	740 551	821 332
Reparationer	164 523	107 623
El	159 443	111 799
Uppvärmning	813 375	845 185
Vatten	304 293	298 533
Sophämtning	177 769	163 627
Övriga avgifter	248 417	243 736
Förvaltningskostnader	165 353	185 134
Fastighetsavgift	99 940	74 094
Övriga driftskostnader	242 162	109 513
	3 115 825	2 960 576
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	501 073	70 960
	501 073	70 960
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	76 004	82 004
Vicevärdsarvode	96 000	96 000
Övriga arvoden	6 500	0
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	38 093	38 974
	221 597	221 978
Övriga		
Löner och ersättningar	0	52 644
Sociala kostnader	0	16 541
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	0	7 088
Löneskatt	0	563
Pensionskostnader och förpliktelser	2 875	2 016
	2 875	78 852
	224 472	300 830
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	472 017	472 017
Markanläggningar	64 640	64 640
	536 657	536 657
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	5 642	0
Ränteintäkter skattekonto	44	0
Övriga finansiella intäkter	21 143	21 196

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
	26 828	21 196
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	280 533	254 868
Övriga finansiella kostnader	375	546
	280 908	255 414

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 559 785	22 559 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 559 785	22 559 785
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 370 100	-6 898 083
Årets avskrivningar	-472 017	-472 017
Utgående avskrivningar	-7 842 117	-7 370 100
Bokfört värde	14 717 668	15 189 685
Taxeringsvärde för Vreten i Arboga. Värdeår 1958.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 400 000	18 200 000
Byggnad - lokaler	522 000	447 000
	24 922 000	18 647 000
Mark - bostäder hyreshus	6 600 000	4 578 000
Mark - lokaler	172 000	129 000
	6 772 000	4 707 000
Taxeringsvärde totalt	31 694 000	23 354 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	122 021	122 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 021	122 021
Bokfört värde	122 021	122 021
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 615 997	1 615 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 615 997	1 615 997
Ingående ackumulerade avskrivningar	-213 546	-148 906
Årets avskrivningar	-64 640	-64 640
Utgående avskrivningar	-278 186	-213 546
Bokfört värde	1 337 811	1 402 451

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 370	2 535			
		12 370	2 535			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	6 405	3 819			
	Skattekonto	29 562	90 034			
	Övriga fordringar	14 191	0			
		50 158	93 853			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	16 610	8 376			
		16 610	8 376			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	33 700	300 601	-2 031 547	471 545
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				471 545	-471 545
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-482 601	482 601	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			182 000	-182 000	
	Årets resultat					-41 283
	Belopp vid årets slut	0	33 700	0	-1 259 401	-41 283
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Sparbanken Västra	M 6553471019	1,32%	2026-06-01	1 577 000	38 000
	Sparbanken Västra	M 6553471076	1,32%	2026-06-01	1 365 000	30 000
	Sparbanken Västra	M 6557289219	1,30%	2024-01-30	2 093 396	22 692
	Sparbanken Västra	M 9254306260	0,89%	2023-07-01	2 081 744	24 000
	Sparbanken Västra	M 9255311053	1,13%	2024-09-30	1 750 000	40 000
	Sparbanken Västra	M 9855206596	1,25%	2025-05-30	4 000 000	0
	Stadshypotek AB	232691	2,86%	2027-04-30	4 550 000	100 000
	Stadshypotek AB	234996	1,04%	2023-01-30	1 201 995	15 846
					18 619 135	270 538
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 104 704	
	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					17 266 445
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				20 986 115	20 986 115
	Summa ställda säkerheter				20 986 115	20 986 115
	Ansvarsförbindelser					
	Fastigo				0	7 088
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				270 538	334 922
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 243 893	8 145 950
					3 514 431	8 480 872
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				2 628	2 628
	Källskatt				3 725	3 725
	Övriga kortfristiga skulder				0	563
					6 353	6 916
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				352 439	377 780
	Upplupna räntekostnader				26 862	25 880
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				40 796	45 300
					420 097	448 960

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Arboga, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Dan Eckerståhl

.....
Iris Dahl

.....
Mona Lööv

.....
Niklas Engberg

.....
Tobias Wiberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Nils Sjöblom

.....
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vreten i Arboga, org.nr. 778500-1467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vreten i Arboga för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen 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 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 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 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. 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 Vreten i Arboga för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Arboga den / 2023

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Nils Sjöblom
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Vreten i Arboga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS ENGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 05:41:08



MONA LÖÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:10:17



DAN ECKERSTÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 12:29:51



TOBIAS WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:09:44



IRIS DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:17:04



NILS SJÖBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:54:33



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:00:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Vreten i Arboga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS SJÖBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 15:52:35

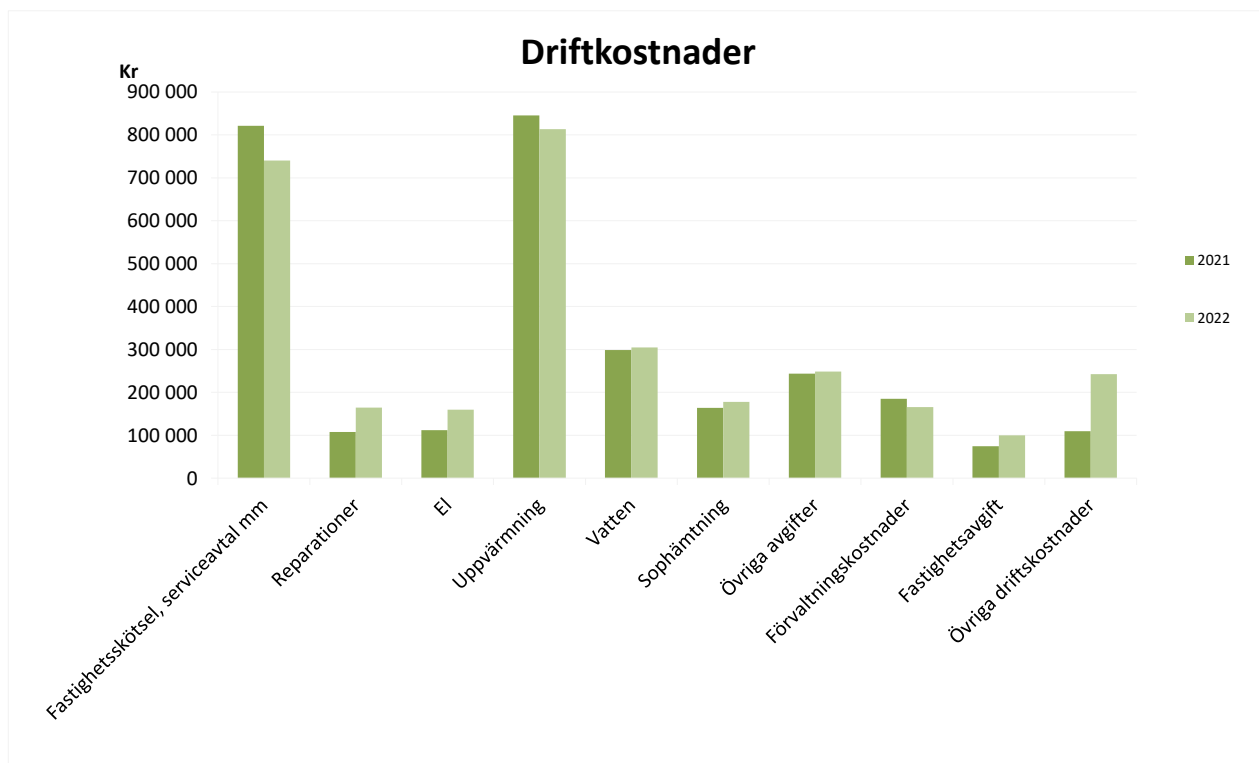
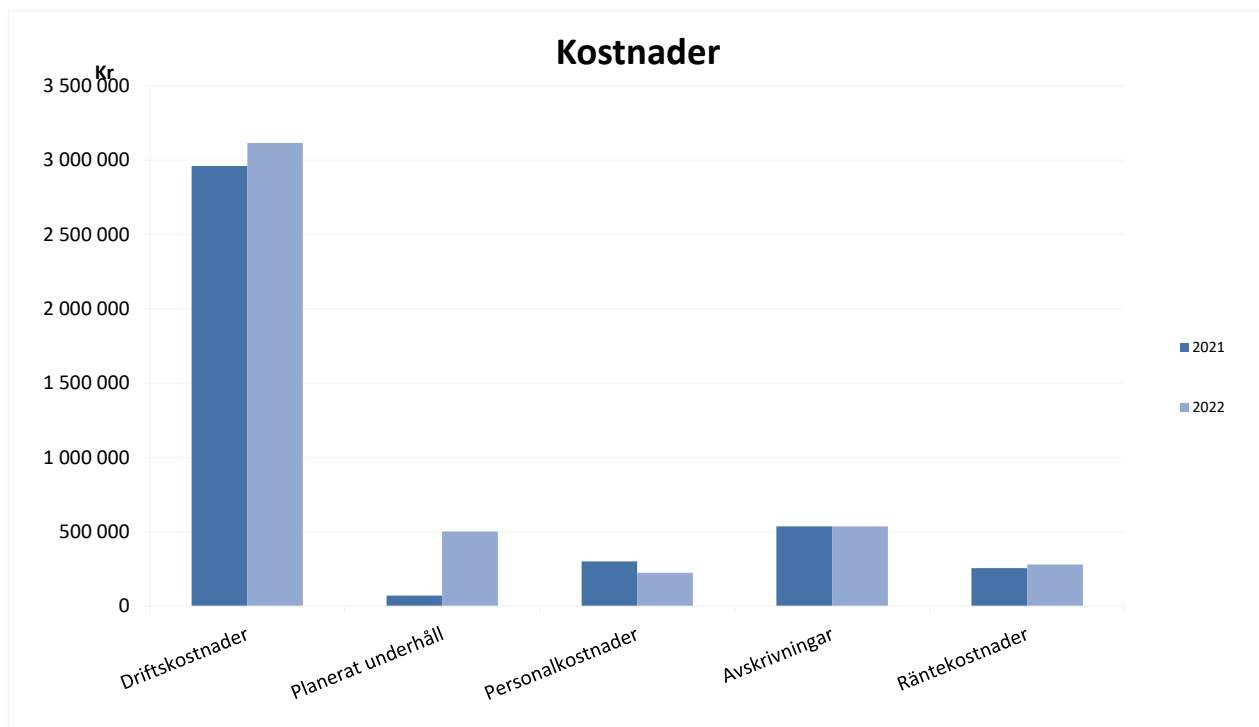


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:01:51







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vreten i Arboga



204

KR/KVM

SPARANDE



3890

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



267

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



932

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 204 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 3890 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 4%	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 267 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 932 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.