



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Hagadal i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hagadal i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3062 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 2 bostadshus, tillsammans 4 trapphus, med adresserna Haga Parkgata 7 och 9.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rembygeln 2	1946-01-01	1946
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1688
20	p-platser	0
6	garageplatser	0
Totalt 59 objekt		1688

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 4 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Rembygeln GA:1	G:A	717902-5437	1/5	Biluppställningsplatser, Körytor, Planteringsytor, Garagebyggnader belysning och eluttag mm
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Buhre	Ordförande	2021-05-05
Eva Linder	Ledamot	2018-05-15
Lena Johansson	Ledamot	2021-05-05
Sofie Stistrup	Ledamot	2006-05-16
Jörgen Härnberg	Ledamot	2017-05-18
Frida Viberg	Ledamot / HSB ledamot	2014-05-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Buhre, Lena Johansson, Jörgen Härnberg samt Eva Linder.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eva Linder, Jörgen Buhre, Lena Johansson, Sofie Stistrup.

Firman tecknas av firmatecknarna två i förening.

Revisorer har varit: Per-Uno Bylund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Johansson (sammanställande) och Tony Vesterberg, valda vid föreningsstämman.

Till ombud för HSB Mälardalarnas föreningsstämma utsågs Jörgen Buhre till Fullmäktige och Eva Linder till suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme och bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2022 års fonderingsbehov uppgår till 83 000 kr.

Föreningen planerar kommande underhåll utifrån sin underhållsplan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-13.

Under året har föreningen påbörjat en större modernisering av samtliga 4 hissar som pågår även in i 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Fasad
1992	Fönster
1992	Stam
2018	Värmeväxlare
2019	Låssystem
2021	Garagedörrar Furuparken
2022-2023	Hissar 4 st

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36, varav HSB Mälardalarna utgör en.

Medlemmarna har fått information löpande av styrelsen i form av både utdelning av info samt lappar i trapphusen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	281	313	287	172	209
Skuldsättning, kr/kvm	6 937	6 159	6 235	6 311	6 362
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	218	216	195	203	202
Driftskostnad, kr/kvm	594	556	546	552	568
Årsavgifter, kr/kvm	951	932	914	914	914
Totala intäkter, kr/kvm	982	960	932	929	928
Nettoomsättning, tkr	1 701	1 663	1 614	1 608	1 607
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	1 639	132	124	100
Soliditet, %	21	21	11	10	9

(2021 Resultat efter finansiella poster: Resultatpåverkan pga återföring av nedskrivning)

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	30 840	0	0	30 840
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 095 018	0	65 450	2 160 468
S:a bundet eget kapital, kr	2 125 858	0	65 450	2 191 308
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-767 009	1 639 129	-65 450	806 670
Årets resultat, kr	1 639 129	-1 639 129	201 331	201 331
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	872 120	0	135 881	1 008 001
S:a eget kapital, kr	2 997 978	0	201 331	3 199 309

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 550kr

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	872 120
Årets resultat, kr	201 331
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 550
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 008 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 008 001

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	1 696 609	1 663 293
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	3 936	0
Summa rörelseintäkter		1 700 545	1 663 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 028 762	-963 110
Planerat underhåll	Not 5	-17 550	-64 074
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-49 056	-50 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 382	1 161 349
Summa rörelsekostnader		-1 362 750	83 508
Rörelseresultat		337 795	1 746 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 753	507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 217	-108 179
Summa finansiella poster		-136 464	-107 672
Årets resultat		201 331	1 639 129
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-83 000	-98 000
Disposition underhållsfond		17 550	64 074
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-65 450	-33 926
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		135 881	1 605 203

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	12 025 495	12 280 575
Mark	Not 11	55 952	55 952
Inventarier	Not 12	50 931	63 233
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	2 062 338	0
		<u>14 194 716</u>	<u>12 399 760</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 194 716</u>	<u>12 399 760</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 323 924	1 054 576
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 802	5 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 797	44 596
		<u>1 377 523</u>	<u>1 104 590</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	0	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 377 523</u>	<u>1 604 590</u>
Summa tillgångar		<u>15 572 239</u>	<u>14 004 350</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 840	30 840
Underhållsfond		2 160 468	2 095 018
		<u>2 191 308</u>	<u>2 125 858</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		806 670	-767 009
Årets resultat		201 331	1 639 129
		<u>1 008 001</u>	<u>872 120</u>
Summa eget kapital		<u>3 199 309</u>	<u>2 997 979</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 131 676	6 568 676
		<u>8 131 676</u>	<u>6 568 676</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 883 837	4 098 837
Leverantörsskulder		69 026	70 748
Aktuell skatteskuld		7 377	1 788
Fond för inre underhåll		14 649	21 287
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	21 697	20 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	244 667	224 734
		<u>4 241 253</u>	<u>4 437 695</u>
Summa skulder		<u>12 372 929</u>	<u>11 006 371</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 572 239</u>	<u>14 004 350</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	201 331	1 639 129
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	267 382	-1 161 349
Kassaflöde från löpande verksamhet	468 713	477 780
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 585	1 639
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	18 558	-16 581
Kassaflöde från löpande verksamhet	483 685	462 838
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-67 591
Pågående investeringar i fastigheter	-2 062 338	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 062 338	-67 591
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-152 000	-132 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 348 000	-132 000
Årets kassaflöde	-230 653	263 247
Likvida medel vid årets början	1 554 576	1 291 329
Likvida medel vid årets slut	1 323 924	1 554 576

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,5 %

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 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 2 773 543 kr. (2 773 543kr)

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	1 604 188	1 572 688
Hyrer	89 412	89 256
Övriga avgifter	132	132
Övriga intäkter	11 877	5 077
Bruttoomsättning	1 705 609	1 667 153
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-9 000	-3 800
	1 696 609	1 663 293
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Länsförsäkringar	3 936	0
	3 936	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	241 671	204 613
Reparationer	51 624	52 782
El	46 802	45 492
Uppvärmning	274 702	282 586
Vatten	56 277	51 325
Sophämtning	76 384	65 548
Övriga avgifter	80 533	82 793
Förvaltningskostnader	102 018	86 400
Fastighetsavgift	53 159	47 570
Övriga driftskostnader	45 590	44 001
	1 028 762	963 110
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	17 550	64 074
	17 550	64 074
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	36 925	40 249
Revisorsarvode	4 196	4 029
Sociala kostnader	7 935	6 379
	49 056	50 657
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	255 080	268 461
Återföring av nedskrivning	0	-1 659 289
Justering av avskrivning pga nedskrivning	0	217 177
Inventarier	12 302	12 302
	267 382	-1 161 349
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 664	507
Ränteintäkter skattekonto	9	0
Övriga finansiella intäkter	80	0
	4 753	507
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	139 927	107 617
Övriga finansiella kostnader	1 290	562
	141 217	108 179

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 073 852	17 006 261
Årets nyanskaffning	0	67 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 073 852	17 073 852
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 793 277	-4 307 639
Årets justering pga återföring nedskrivning	0	-217 177
Årets avskrivningar	-255 080	-268 461
Utgående avskrivningar	-5 048 357	-4 793 277
Ingående nedskrivningar	0	-1 659 289
Årets nedskrivningar	0	1 659 289
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Bokfört värde	12 025 495	12 280 575
Taxeringsvärde för Rembygeln 2 i Västerås. Värdeår 1946.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 600 000	11 400 000
Byggnad - lokaler	56 000	39 000
Byggnad - lokaler Rembygeln GA:1	106 800	88 400
	13 762 800	11 527 400
Mark - bostäder hyreshus	3 763 000	3 528 000
Mark - lokaler Rembygeln GA:1	140 400	151 200
	3 903 400	3 679 200
Taxeringsvärde totalt	17 666 200	15 206 600
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	55 952	55 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 952	55 952
Bokfört värde	55 952	55 952
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	123 011	123 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 011	123 011
Ingående avskrivningar	-59 778	-47 476
Årets avskrivningar	-12 302	-12 302
Utgående avskrivningar	-72 080	-59 778
Bokfört värde	50 931	63 233
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	2 062 338	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 062 338	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 802	5 418
	7 802	5 418

Not 15 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-01-21, ränta 0,1 %	0	500 000
	0	500 000

Not 16 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 840	2 095 018	-767 009	1 639 129
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 639 129	-1 639 129
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-17 550	17 550	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		83 000	-83 000	
Årets resultat				201 331
Belopp vid årets slut	30 840	2 160 468	806 670	201 331

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	509180	2,93%	2027-04-30	1 480 000	40 000
Swedbank	2753202304	1,11%	2026-12-22	3 966 837	0
Swedbank	2753202320	0,84%	2023-08-25	3 771 837	60 000
Swedbank	2753202338	1,06%	2025-09-25	2 796 839	72 000
				12 015 513	172 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 131 676**

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 11 155 513

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	16 867 600	16 867 600
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	16 867 600	16 867 600

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	172 000	132 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 711 837	3 966 837
	3 883 837	4 098 837

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	7 936	7 624
Källskatt	12 333	11 849
Mervärdesskatt	1 428	828
	21 697	20 301

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	160 518	147 847
Upplupna räntekostnader	26 326	20 822
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 823	56 065
	244 667	224 734

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		

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

Västerås, 2023

Digitalt signerad av:

Jörgen Buhre

Frida Viberg

Eva Linder

Jörgen Härnberg

Lena Johansson

Sofie Stistrup

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

Per-Uno Bylund

Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagadal i Västerås, org.nr. 778000-3092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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, jag 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 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 Hagadal i Västerås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 provar 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

Per-Uno Bylund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

JÖRGEN BUHRE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 13:57:42



FRIDA VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 14:18:19



LENA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 16:48:54



JÖRGEN HÄRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 13:15:05



SOFIE STISTRUP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 10:38:50



EVA LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-24 kl. 09:30:29



PER-UNO BYLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 13:29:06



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 07:36:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

PER-UNO BYLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 13:31:23



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 07:35:52



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Hagadal i Västerås



281

KR/KVM

SPARANDE



6937

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



218

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



951

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 281 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 6937 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 218 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 951 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 föreningsstämmans 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.