



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Skogsduvan i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skogsduvan i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-5200 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Skogsduvan 2 i Västerås kommun:

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Skogsduvevägen 3,5,7 och 9.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogsduvan 2	2000-01-01	2002 och 2005

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5346
40	garageplatser	659
47	p-platser	0
Totalt 175 objekt		6005

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Skogsduvan GA:1	G:A		0 / 0	Väg
Västerås Skogsduvan GA:2	G:A		0 / 0	Väg, Vatten-och avloppsanledningar

Totalt 2 objekt

Inom föreningen finns 40 garageplatser samt 46 p-platser, varav 15 gästparkeringar. Dessutom finns 8 p-platser som hyrs ut till Polarhus i Norr AB.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Falck	Ordförande
Göran Falck	Ledamot
Leonardo Ortiz Navarrete	Ledamot
Miranda Ingrid Caro	Ledamot
Marcus Ekendahl	HSB-Ledamot
Per Arne Larsson	Suppleant
Daniel Sahlin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Falck, Leonardo Ortiz Navarrete, Miranda Caro, Per-Arne Larsson samt Daniel Sahlin som avgår pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Göran Falck, Gunilla Falck, Leonardo Ortiz Navarrete, Miranda Ingrid Caro och Linn Engman.

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

Valberedning har varit: Torbjörn Persson och Tobias Sahlin vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-31

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Gunilla Falck utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Leonardo Ortiz som suppleant.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Nybyggnad garage
2010	Tvättbokningssystem
2013	Byte belysning i trapphus
2022	Laddboxar
2022	Passagesystem/bokningssystem tvätt
2023	Solceller

Under året har föreningen installerat i solceller på alla hustak och garagetaket.

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

Ommålning av garage år 2024 samt grillstuga, år 2025 planeras för ommålning av cykelrum och soprum. Utöver det planeras för löpande underhåll och föreningen följer sin underhållsplan.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 837 800kr. Under året har föreningen amorterat 898 200 kr.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 206 000 kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Medlemsaktiviteter under året har varit en gemensam städdag ,ett glöggmingel samt firande av första advent.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Medlemmarna har fått informationsblad under året.

Föreningen har en egen e-postadress brfskogsduvan@bredband.net

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	284	253	289	313	305
Skuldsättning, kr/kvm	3 970	4 119	4 273	4 770	4 207
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 458	4 627	4 799	4 745	4 726
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	205	250	208	182	191
Årsavgifter, kr/kvm	873	873	873	873	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	862	836	838	838	842
Totala intäkter, kr/kvm	862	836	838	838	842
Nettoomsättning, tkr	5 164	5 021	5 027	5 023	5 055
Resultat efter finansiella poster, tkr	850	514	1 066	935	1 066
Soliditet, %	53	51	50	46	45

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 628 600	0	0	14 628 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 049 564	0	152 137	4 201 701
S:a bundet eget kapital, kr	18 678 164	0	152 137	18 830 301
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 011 647	514 663	-152 137	8 373 573
Årets resultat, kr	514 063	-514 063	850 642	850 642
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 525 710	600	698 505	9 224 215
S:a eget kapital, kr	27 203 874	600	850 642	28 054 516

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 863 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 525 710
Årets resultat, kr	850 642
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 224 215

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 224 215

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 165 127	5 021 164
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	113 013	0
Summa rörelseintäkter		5 278 140	5 021 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 921 610	-3 074 484
Planerat underhåll	Not 5	-53 863	-203 696
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-112 680	-97 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-955 410	-817 054
Summa rörelsekostnader		-4 043 563	-4 193 191
Rörelseresultat		1 234 578	827 973
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	85 644	16 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-469 580	-330 554
Summa finansiella poster		-383 936	-313 910
Årets resultat		850 642	514 063
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-206 000	-217 000
Disposition underhållsfond		53 863	203 695
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-152 137	-13 305
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		698 505	500 758

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	40 334 835	39 207 461
Mark	Not 11	8 500 000	8 500 000
Markanläggningar	Not 12	72 046	77 588
		<u>48 906 881</u>	<u>47 785 049</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 406 881</u>	<u>49 285 049</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	5 992	-2 705
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 060 126	3 471 087
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	152 618	38 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>221 914</u>	<u>158 951</u>
		<u>2 440 650</u>	<u>3 665 405</u>
Kassa och bank	Not 16	530	140
Summa omsättningstillgångar		<u>2 441 180</u>	<u>3 665 545</u>
Summa tillgångar		<u>52 848 061</u>	<u>52 950 594</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 628 600	14 628 600
Underhållsfond		4 201 701	4 049 564
		<u>18 830 301</u>	<u>18 678 164</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 374 173	8 011 647
Årets resultat		850 642	514 063
		<u>9 224 814</u>	<u>8 525 710</u>
Summa eget kapital		<u>28 055 115</u>	<u>27 203 874</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	18 294 600	12 730 000
		<u>18 294 600</u>	<u>12 730 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	5 543 200	12 006 000
Leverantörsskulder		176 480	168 839
Aktuell skatteskuld		20 229	14 614
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	249	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	758 787	827 267
		<u>6 498 945</u>	<u>13 016 720</u>
Summa skulder		<u>24 793 545</u>	<u>25 746 720</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>52 848 661</u>	<u>52 950 594</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	850 642	514 063
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	955 410	817 054
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 806 052</u>	<u>1 331 117</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-186 206	16 044
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-54 975	-164 315
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 564 871</u>	<u>1 182 846</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i passagesystem och laddboxar	0	-344 544
Investeringar i solceller	-2 077 242	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 077 242</u>	<u>-344 544</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-898 200	-923 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-898 200</u>	<u>-923 200</u>
Årets kassaflöde	-1 410 571	-84 899
Likvida medel vid årets början	4 971 227	5 056 126
Likvida medel vid årets slut	3 560 656	4 971 227

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 1,7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 746 224 kr. (746 224 kr)

Övrigt

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

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 664 667	4 666 176
Hyror garage och parkering	287 700	257 850
Övriga avgifter IMD El	210 281	117 085
Övriga intäkter	11 842	5 643
Bruttoomsättning	5 174 490	5 046 754
Hyresrabatter och övriga avdrag	-63	-240
Hyresbortfall	-9 300	-25 350
	5 165 127	5 021 164
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	113 013	0
	113 013	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	196 359	329 408
Reparationer	243 537	177 673
El	402 303	678 882
Uppvärmning	649 335	647 893
Vatten	178 916	170 191
Sophämtning	160 934	153 914
Övriga avgifter	220 595	214 519
Förvaltningskostnader	635 201	456 289
Fastighetsavgift	159 572	153 412
Övriga driftskostnader	74 859	92 302
	2 921 610	3 074 484
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	53 863	203 696
	53 863	203 696
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 443	56 471
Övriga arvoden	20 850	14 950
Revisorsarvode	7 026	6 449
Sociala kostnader	23 361	20 087
	112 680	97 957
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	949 868	811 512
Markanläggningar	5 542	5 542
	955 410	817 054
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	84 111	16 644
Ränteintäkter skattekonto	1 533	0
	85 644	16 644
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	469 265	330 078
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	-40
Övriga finansiella kostnader	315	516
	469 580	330 554

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	54 790 729	54 274 315
Årets nyanskaffning	2 077 242	516 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 867 971	54 790 729
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 583 268	-14 771 756
Årets avskrivningar	-949 868	-811 512
Utgående avskrivningar	-16 533 136	-15 583 268
Bokfört värde	40 334 835	39 207 461
Taxeringsvärde för Skogsduvan 2 i Västerås. Värdeår 2000 och 2005.		
Byggnad - bostäder hyreshus	55 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	946 000	946 000
	55 946 000	55 946 000
Mark - bostäder hyreshus	12 400 000	12 400 000
Mark - lokaler	1 028 000	1 028 000
	13 428 000	13 428 000
Taxeringsvärde totalt	69 374 000	69 374 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 500 000	8 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 500 000	8 500 000
Bokfört värde	8 500 000	8 500 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde laddboxar	83 130	0
Årets investeringar	0	83 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 130	83 130
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 542	0
Årets avskrivningar laddboxar	-5 542	-5 542
Utgående avskrivningar	-11 084	-5 542
Bokfört värde	72 046	77 588
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-06-19, ränta 2,9 %	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 992	-2 705		
		5 992	-2 705		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		152 618	38 072		
		152 618	38 072		
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa		530	140		
		530	140		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	14 628 600	4 049 564	8 011 647	514 063	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			514 063	-514 063	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-53 863	53 863		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		206 000	-206 000		
Årets resultat				850 642	
Belopp vid årets slut	14 628 600	4 201 701	8 373 573	850 642	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	144176	1,06%	2026-09-30	5 460 000	240 000
Stadshypotek AB	300660	4,59%	2026-09-30	6 457 800	183 200
Stadshypotek AB	3128	0,65%	2024-09-30	4 620 000	0
Stadshypotek AB	314204	4,03%	2027-12-01	4 650 000	100 000
Swedbank	2752545232	0,92%	2025-11-25	2 650 000	400 000
				23 837 800	923 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 294 600	
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					19 221 800
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				46 000 000	46 000 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				46 000 000	46 000 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				923 200	923 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 620 000	11 082 800
				5 543 200	12 006 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				249	0
				249	0
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				532 137	560 226
Upplupna räntekostnader				20 569	7 492
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				206 081	259 549
				758 787	827 267
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Miranda Ingrid Caro.....
Marcus Ekendahl.....
Gunilla Falck.....
Göran Falck.....
Leonardo Ortiz Navarrete

.....

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Birgitte Persson
Av stämman vald revisor.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsduvan i Västerås, org.nr. 716412-5200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsduvan i Västerås för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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, 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 från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 förtroendevalda 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 Skogsduvan i Västerås för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Birgitte Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

GUNILLA FALCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-30 kl. 14:21:50



MARCUS EKENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 07:22:56



MIRANDA INGRID CARO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 16:37:01



LEONARDO ORTIZ NAVARRETE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:40:22



GÖRAN FALCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-30 kl. 17:09:34



BIRGITTE PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 18:29:14



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 12:41:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BIRGITTE PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 18:26:26



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 12:41:05





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skogsduvan i Västerås



310
KR/KVM
SPARANDE



3970
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



205
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



873
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 310 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 3970 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 5%	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 205 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 873 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.