



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Kättingen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kättingen i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3278 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Skansen 1 i Västerås kommun:

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Spantgatan 3 A-D. En ombyggnad skedde under åren 1987-1988.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skansen 1	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	60
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 239
22	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1 299

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Franke-Blom	Ordförande
Eva Nielsen	Ledamot
Lars Leino	HSB-Ledamot
Carolina Hedlén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Franke Blom.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Eva Nielsen, Lars Leino, Andreas Franke-Blom och Carolina Hedlén två i förening.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Andreas Franke-Blom (sammankallande), Eva Nielsen, Patric Fredriksson, Elina Persson samt Carolina Hedlén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

Föreningen har även haft en extrastämma 2023-09-18 i föreningslokalen där 8 medlemmar deltog där beslut 1 av 2 togs på nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-02

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Fullständig Rot-renovering
2016	Nya P-platser
2021	Byte avlopp i källare

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen spolat dem stående stammarna. En takrengöring samt rensning av stuprör har utförts. Utöver detta har det varit löpande underhåll.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 808 420 kr. Under året har föreningen amorterat 182 446 kr .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Under året har föreningens medlemmar fått informationsblad utdelat.

Föreningen har en egen e-postadress: Brfkättingen@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	288	269	172	437	286
Skuldsättning, kr/kvm	4 688	4 835	5 139	4 670	4 800
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 688	4 835	5 139	4 670	4 800
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	194	176	180	171	182
Årsavgifter, kr/kvm	968	945	945	945	945
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	91	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	1 032	1 035	1 046	1 030
Nettoomsättning, tkr	1 308	1 234	1 239	1 295	1 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	123	-80	313	78
Soliditet, %	13	12	10	12	7

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 065	0	0	23 065
Underhållsfond, kr	671 440	0	-6 895	664 545
S:a bundet eget kapital, kr	694 505	0	-6 895	687 610
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 878	123 741	6 895	147 513
Årets resultat, kr	123 741	-123 741	103 943	103 943
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	140 619	0	110 838	251 456
S:a eget kapital, kr	835 124	0	103 943	939 066

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 64 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 895 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	140 618
Årets resultat, kr	103 943
Reservation till underhållsfond, kr	-64 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 895
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	251 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	251 456

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 308 939	1 234 243
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 331	0
Summa rörelseintäkter		1 315 270	1 234 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-784 331	-796 220
Planerat underhåll	Not 5	-70 895	-28 132
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-30 227	-30 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-181 855	-181 855
Summa rörelsekostnader		-1 067 308	-1 036 433
Rörelseresultat		247 962	197 810
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 112	1 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-161 131	-75 726
Summa finansiella poster		-144 019	-74 069
Årets resultat		103 943	123 741
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-64 000	-64 000
Disposition underhållsfond		70 895	28 131
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		6 895	-35 869
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		110 838	87 872

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	5 722 661	5 875 990
Mark	Not 11	27 802	27 802
Markanläggningar	Not 12	342 325	370 852
		<u>6 092 788</u>	<u>6 274 644</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 092 788</u>	<u>6 274 644</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	200
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		790 605	684 636
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	49 770	42 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 079	35 229
		<u>878 454</u>	<u>762 572</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>878 454</u>	<u>762 572</u>
Summa tillgångar		<u>6 971 242</u>	<u>7 037 216</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 065	23 065
Underhållsfond		664 545	671 440
		<u>687 610</u>	<u>694 505</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		147 513	16 878
Årets resultat		103 943	123 741
		<u>251 457</u>	<u>140 618</u>
Summa eget kapital		<u>939 066</u>	<u>835 123</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 926 420	3 194 380
		<u>4 926 420</u>	<u>3 194 380</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	882 000	2 796 486
Leverantörsskulder		35 279	32 952
Aktuell skatteskuld		3 346	3 106
Fond för inre underhåll		6 537	6 537
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	178 594	168 632
		<u>1 105 756</u>	<u>3 007 713</u>
Summa skulder		<u>6 032 176</u>	<u>6 202 093</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 971 242</u>	<u>7 037 216</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	103 943	123 741
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	181 855	181 855
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>285 799</u>	<u>305 596</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 912	-7 840
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	12 529	18 885
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>288 415</u>	<u>316 641</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-182 446	-376 892
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-182 446</u>	<u>-376 892</u>
Årets kassaflöde	105 969	-60 251
Likvida medel vid årets början	684 636	744 886
Likvida medel vid årets slut	790 605	684 636

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 1,72 %

Markanläggningar 5 %

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 3 488 175 kr. (3 488 175 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 ingår vatten och värme	1 199 700	1 170 504
Hyror p-platser	115 400	104 400
Övriga intäkter	8 789	3 799
Bruttoomsättning	<u>1 323 889</u>	<u>1 278 703</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-450	-60
Hyresbortfall	<u>-14 500</u>	<u>-44 400</u>
	1 308 939	1 234 243
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	6 331	0
	<u>6 331</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	203 131	231 937
Reparationer	37 324	33 918
El	31 903	23 016
Uppvärmning	161 796	153 948
Vatten	46 665	40 630
Sophämtning	36 845	45 686
Övriga avgifter	52 863	48 637
Förvaltningskostnader	158 996	164 475
Fastighetsavgift	34 632	34 632
Övriga driftskostnader	20 176	19 343
	<u>784 331</u>	<u>796 220</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	70 895	28 132
	<u>70 895</u>	<u>28 132</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 000	23 000
Sociala kostnader	7 227	7 227
	<u>30 227</u>	<u>30 227</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	153 328	153 328
Markanläggningar	28 527	28 527
	<u>181 855</u>	<u>181 855</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	16 179	1 613
Ränteintäkter skattekonto	930	44
Övriga finansiella intäkter	3	0
	<u>17 112</u>	<u>1 657</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	161 131	75 726
	<u>161 131</u>	<u>75 726</u>

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 905 132	8 905 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 905 132	8 905 132
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 029 142	-2 875 814
Årets avskrivningar	-153 328	-153 328
Utgående avskrivningar	-3 182 471	-3 029 142
Bokfört värde	5 722 661	5 875 990
Taxeringsvärde för Skansen 1 i Västerås. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	9 000 000	9 000 000
Mark - bostäder hyreshus	2 544 000	2 544 000
Mark - lokaler	0	0
	2 544 000	2 544 000
Taxeringsvärde totalt	11 544 000	11 544 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 802	27 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 802	27 802
Bokfört värde	27 802	27 802
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	570 541	570 541
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	570 541	570 541
Ingående ackumulerade avskrivningar	-199 689	-171 162
Årets avskrivningar	-28 527	-28 527
Utgående avskrivningar	-228 216	-199 689
Bokfört värde	342 325	370 852

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	200
	0	200

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	49 770	42 508
	49 770	42 508

Not 15 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 065	671 440	16 878	123 741
Omföring av årets resultat enligt årstämma			123 741	-123 741
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-70 895	70 895	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		64 000	-64 000	
Årets resultat				103 943
Belopp vid årets slut	23 065	664 545	147 513	103 943

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	228967	0,90%	2024-06-01	710 000	16 000
Stadshypotek AB	231036	1,12%	2025-12-30	1 010 000	52 000
Stadshypotek AB	234098	3,93%	2025-10-30	1 474 380	40 000
Stadshypotek AB	235791	3,96%	2026-04-30	1 483 320	40 000
Stadshypotek AB	235794	3,96%	2026-04-30	1 130 720	40 000
				5 808 420	188 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 926 420**

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 4 868 420

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	8 082 000	8 082 000
<i>varav frigjorda</i>		
Summa ställda säkerheter	8 082 000	8 082 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	188 000	176 892
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	694 000	2 619 594
	882 000	2 796 486

not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	105 993	111 650
Upplupna räntekostnader	27 443	14 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 158	42 037
	178 594	168 632

not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		

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

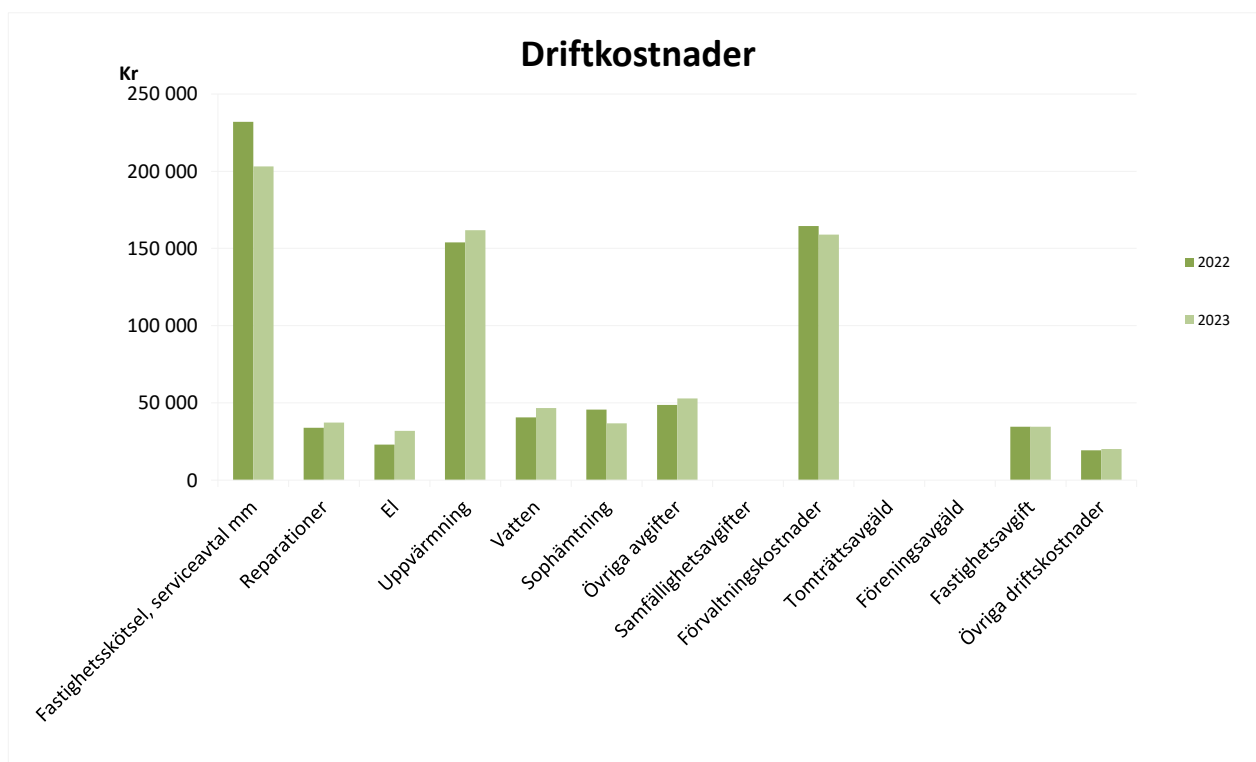
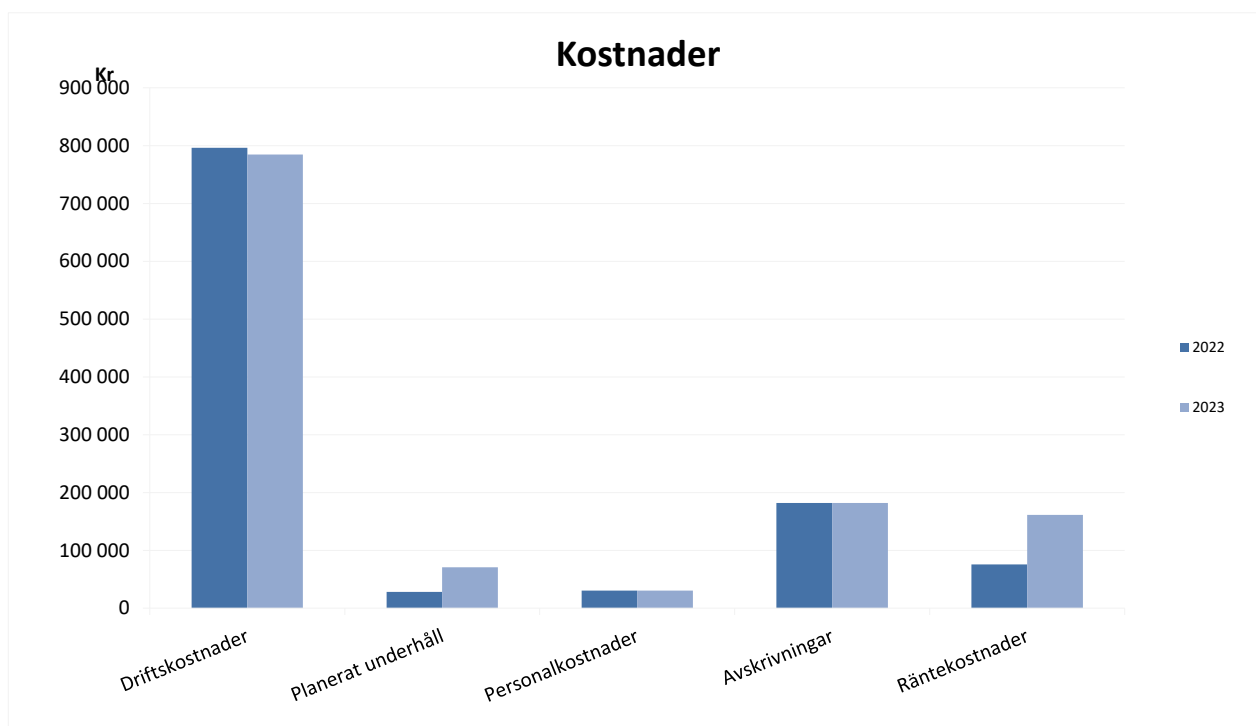
Västerås 2024

Digitalt signerad av

.....
Andreas Franke-Blom.....
Carolina Hedlén.....
Eva Nielsen.....
Lars Leino

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kättingen i Västerås, org.nr. 778000-3278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kättingen i Västerås för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kättingen i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDREAS FRANKE-BLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:13:29



LARS LEINO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 07:16:22



CAROLINA HEDLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:45:05



EVA NIELSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:47:26



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:59:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:58:49





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kättingen i Västerås



288

KR/KVM

SPARANDE



4688

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



194

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



968

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 288 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 4688 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 194 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 968 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.