



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Hagaborg i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hagaborg i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3559 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Siktet 2	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Källhagsgatan 4 och 6.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	70
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 662
29	p-platser	0
Totalt 65 objekt		1 732

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 22 st 2 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt-Marie Lundberg	Ordförande
Rikard Jansson	Sekreterare
Jeanette Wallenius	Ledamot
Pontus Rönnerberg	Ledamot
Sofia Blomgren	Suppleant
Elsebeth Dellenfors	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Lundberg, Pontus Rönnerberg och Sofia Blomgren.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Britt-Marie Lundberg, Jeanette Wallenius, Rikard Jansson och Pontus Rönnerberg.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisor har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Rikard Jansson (sammanställande) och Jeanette Wallenius, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Britt-Marie Lundberg med Jeanette Wallenius som suppleant.

Vicevärd har varit: Jeanette Wallenius

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 på föreningens uteplats. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att små höjningar av månadsavgifterna förväntas ske de närmaste åren.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-20.

Under året utfördes en OVK-besiktning och det inhandlades ny trall samt paviljong till uteplatsen.

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

Föreningen planerar att göra 4 stycken laddplatser för elbilar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Styrelsen deltog på Fastighetsmässan på Steam Hotel.

Under året har medlemmarna fått information från styrelsen avseende prishöjning parkering, byte av portkod, grävning på parkering, lediga parkeringsplatser och avgiftshöjning.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	221	235	251	226
Skuldsättning, kr/kvm	5 032	5 113	5 190	5 686	5 761
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 244	5 329	5 408	5 926	6 004
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	207	191	187	171	185
Årsavgifter, kr/kvm	886	860	860	860	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	917	883	879	882	877
Nettoomsättning, tkr	1 575	1 529	1 523	1 528	1 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	190	195	46	251	-182
Soliditet, %	18	16	14	13	11

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	30 230	0	0	30 230
Underhållsfond, kr	335 498	0	100 103	435 601
S:a bundet eget kapital, kr	365 728	0	100 103	465 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 181 489	195 176	-100 103	1 276 562
Årets resultat, kr	195 176	-195 176	190 053	190 053
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 376 665	0	89 950	1 466 615
S:a eget kapital, kr	1 742 393	0	190 053	1 932 446

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 151 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 897 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 376 665
Årets resultat, kr	190 053
Reservation till underhållsfond, kr	-151 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	50 897
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 466 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 466 615
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 574 813	1 528 532
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	13 320	0
Summa rörelseintäkter		1 588 133	1 528 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-964 720	-959 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 597	-45 705
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-88 389	-87 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-112 478	-112 478
Summa rörelsekostnader		-1 203 184	-1 205 432
Rörelseresultat		384 949	323 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 703	3 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-225 600	-131 147
Summa finansiella poster		-194 896	-127 924
Årets resultat		190 053	195 176

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	9 485 569	9 598 047
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 485 569</u>	<u>9 598 047</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 485 569</u>	<u>9 598 047</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	3 932	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 428 754	1 256 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>52 405</u>	<u>49 839</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 485 091</u>	<u>1 306 727</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 485 091</u>	<u>1 306 727</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 970 660</u>	<u>10 904 774</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 230	30 230
Fond för yttre underhåll		435 601	335 498
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>465 831</u>	<u>365 728</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 276 562	1 181 489
Årets resultat		190 053	195 176
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 466 615</u>	<u>1 376 665</u>
Summa eget kapital		<u>1 932 446</u>	<u>1 742 393</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 626 860	4 689 413
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 626 860</u>	<u>4 689 413</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 089 413	4 166 860
Leverantörsskulder		60 688	65 586
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	30 144	28 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	231 109	212 281
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 411 354</u>	<u>4 472 968</u>
Summa skulder		<u>9 038 214</u>	<u>9 162 381</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 970 660</u>	<u>10 904 774</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	190 053	195 176
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	112 478	112 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	302 531	307 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 012	-3 664
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 833	-172 605
Kassaflöde från löpande verksamhet	315 352	131 385
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-140 000	-132 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 000	-132 500
Årets kassaflöde	175 352	-1 115
Likvida medel vid årets början	1 213 210	1 214 325
Likvida medel vid årets slut	1 388 562	1 213 210

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,93

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 6 152 207 kr. (6 152 207 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 472 100	1 429 272
Hyror, lokaler och p-platser	115 462	89 960
Övriga intäkter	9 461	17 310
Bruttoomsättning	<u>1 597 023</u>	<u>1 536 542</u>
Hysesbortfall	-22 210	-8 010
	1 574 813	1 528 532
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	13 320	0
	13 320	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	217 733	222 435
Reparationer	37 599	27 054
El	80 520	60 275
Uppvärmning	226 279	224 551
Vatten	51 024	45 826
Sophämtning	48 939	46 862
Övriga avgifter	112 732	108 880
Förvaltningskostnader	73 469	77 542
Tomträttsavgäld	12 750	11 476
Fastighetsavgift	47 977	47 977
Övriga driftskostnader	4 800	10 899
Planerat underhåll	50 897	75 525
	964 720	959 302
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 799	398
Juridiska avgifter	600	558
Revisionskostnad	11 125	14 925
Medlems- och styrelseaktiviteter	7 073	16 024
Medlemsavgift HSB	17 000	13 000
Övriga kostnader	0	800
	37 597	45 705
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 000	48 300
Vicevärdsarvode	20 004	19 950
Övriga arvoden	400	1 000
Sociala kostnader	18 985	18 697
	88 389	87 947
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	112 478	112 478
	112 478	112 478
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	29 810	3 113
Ränteintäkter skattekonto	893	44
Övriga finansiella intäkter	0	66
	30 703	3 223
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	225 449	131 147
Övriga finansiella kostnader	151	0
	225 600	131 147

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	12 116 290	12 116 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 116 290	12 116 290
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 555 643	-2 443 165
Årets avskrivningar	-112 478	-112 478
Utgående avskrivningar	-2 668 121	-2 555 643
Bokfört värde	9 448 169	9 560 647
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 400	37 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 400	37 400
Bokfört värde	37 400	37 400
Summa byggnader och mark	9 485 569	9 598 047
Taxeringsvärde för Siktet 2 i Västerås. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	12 000 000	12 000 000
Byggnad - lokaler	184 000	184 000
	12 184 000	12 184 000
Mark - bostäder hyreshus	3 379 000	3 379 000
Mark - lokaler	0	0
	3 379 000	3 379 000
Taxeringsvärde totalt	15 563 000	15 563 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 932	0		
		3 932	0		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		39 901	43 387		
Skattefordran		291	291		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 388 562	1 213 210		
		1 428 754	1 256 888		
Not 13 Eget kapital					
	Medlems- Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	30 230	335 498	1 181 489	195 176	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			195 176	-195 176	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-50 897	50 897		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		151 000	-151 000		
Årets resultat				190 053	
Belopp vid årets slut	30 230	435 601	1 276 562	190 053	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	222487	1,10%	2024-06-01	1 989 413	40 000
Stadshypotek AB	233569	3,89%	2027-09-01	955 000	20 000
Stadshypotek AB	233570	3,89%	2027-09-01	1 745 000	20 000
Stadshypotek AB	236784	4,43%	2026-09-01	1 826 860	20 000
Stadshypotek AB	236785	4,43%	2026-09-01	2 200 000	40 000
				8 716 273	140 000
				6 626 860	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
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					8 016 273
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 004 000	12 004 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				12 004 000	12 004 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				140 000	140 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 949 413	4 026 860
				2 089 413	4 166 860
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				12 269	11 901
Källskatt				15 320	15 110
Mervärdesskatt				1 977	441
Fond för inre underhåll				578	578
Övriga kortfristiga skulder				0	211
				30 144	28 241
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				142 424	140 932
Upplupna räntekostnader				26 478	16 246
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				62 207	55 103
				231 109	212 281
Not 18 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

Britt-Marie Lundberg

Elsebeth Dellenfors

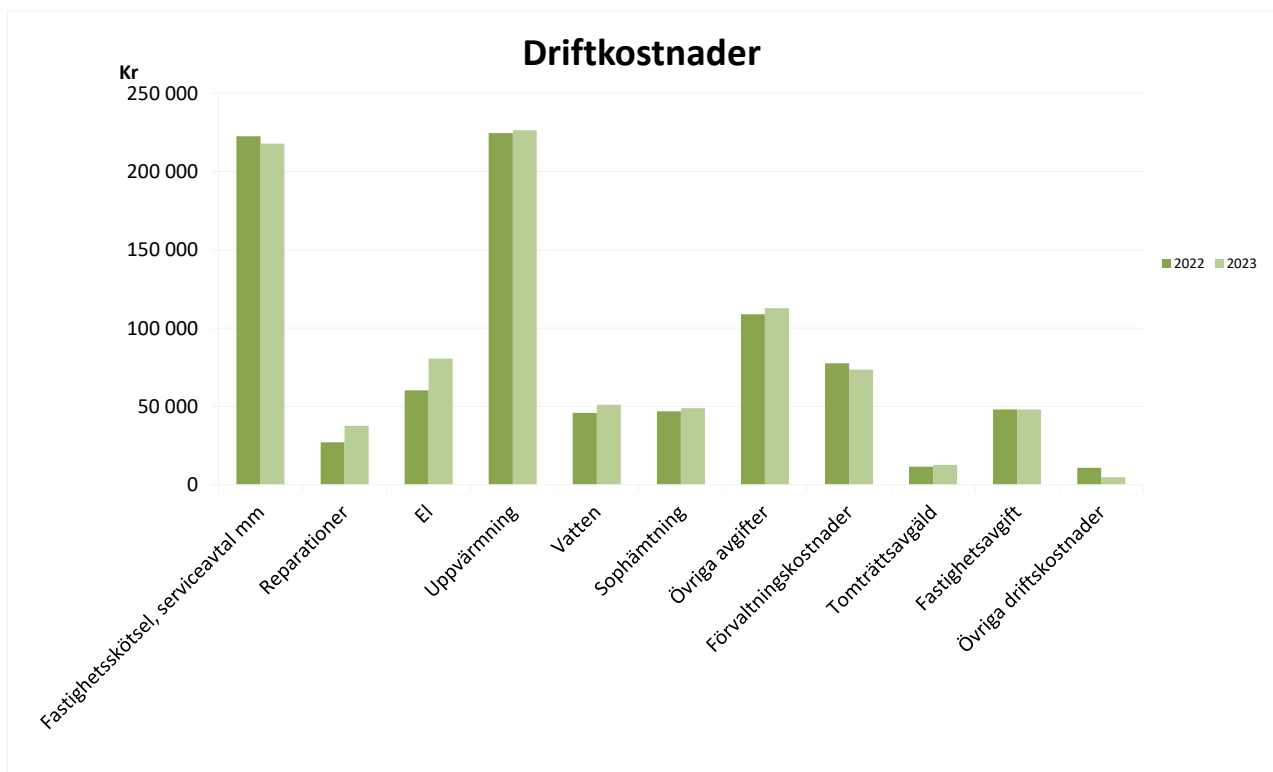
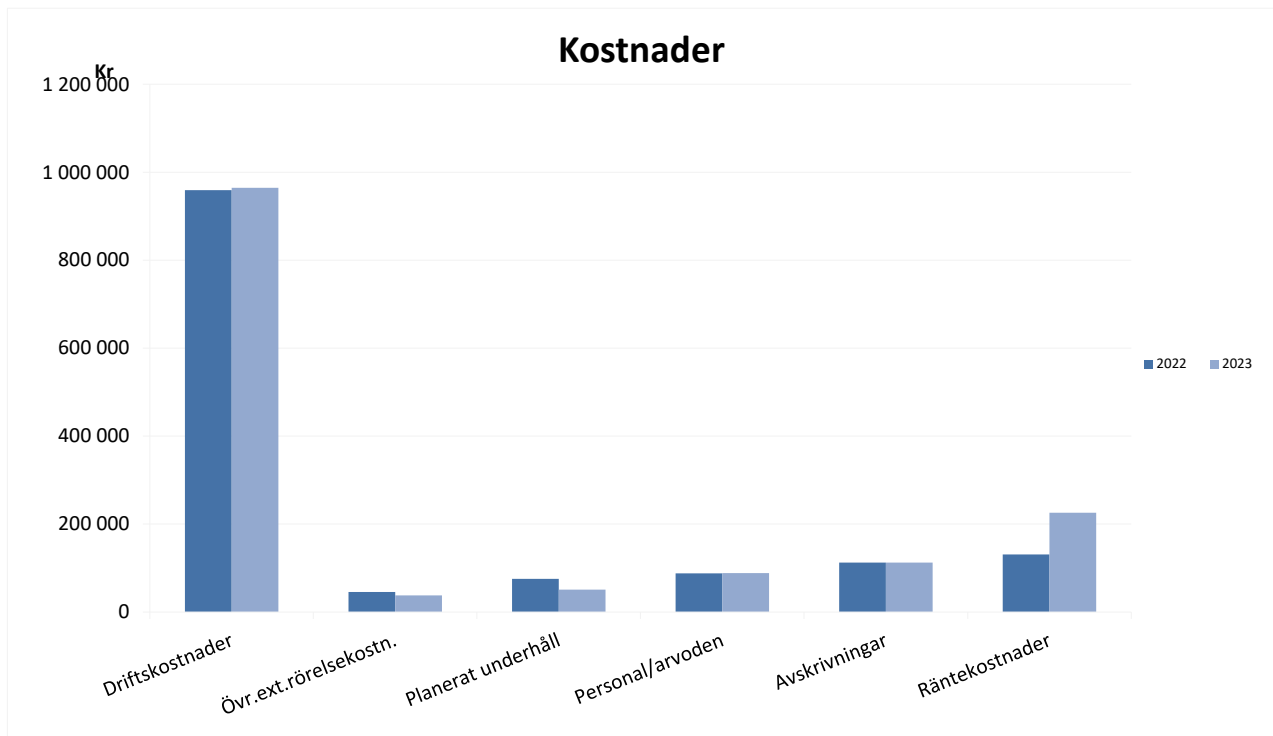
Jeanette Wallenius

Pontus Rönnerberg

Rikard Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagaborg i Västerås, org.nr. 778000-3559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagaborg 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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.

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 Hagaborg 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar 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 Hagaborg i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BRITT-MARIE LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:16:34



JEANETTE WALLENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:16:02



ELSEBETH DELLENFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 22:26:34



PONTUS RÖNNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:15:55



RIKARD JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:13:44



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:26:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:26:31



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.