



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Fendern 2 i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Fendern 2 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 716454-7049 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mesanseglet 2	2015-01-01	2015

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 två bostadshus med en uppgång i varje med adresserna Öster Mälarstrands Allé 131 samt Storsegelgatan 1.

Antal	Benämning	Total yta m ²
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 778
26	garageplatser, varav 10 st med laddare för elbil	0
14	p-platser	0
Totalt 71 objekt		2 778

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 2 st 3 rok, 15 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Mesanseglet GA:1	G:A		22 / 72	Garage inkl garageportar med tillhörande anordningar och utrustning för garagets funktion. Uvändig garagevägg, Innergård med grönytor, Belysning, Kommunikationsytor, Trappor till innergård m m
Västerås Mesanseglet S:1	Samfällighet		15	Parkering

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Kent Juhlin	Ordförande
Mats Åhlander	Vice ordförande
Gustav Skogfors	Sekreterare
Stefan Bortot	Ledamot
Håkan Jansson	Ledamot
Anita Kullinger	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Jansson och Stefan Bortot.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kent Juhlin, Håkan Jansson, Stefan Bortot och Mats Åhlander.
Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

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

Valberedning har varit: Michael Jansson (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Håkan Jansson med Kent Juhlin som suppleant.

Hemmavicevärd har varit: Mats Åhlander.

Förvaltare har varit: Marcus Ekendahl från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-05 på restaurang Bryggans sushibar. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

De närmaste åren bedömer styrelsen att avgifterna kommer höjas cirka 5-10%.

Styrelsen jobbar aktivt med översyn och kontroll av ekonomin. Under 2024 så ser styrelsen att ekonomin blir mer stabil.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Cykelställ
2020-2021	Laddboxar
2021	Solcellsanläggning
2021	Källarslussar

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

Byte av garageport efter olycka och serviceavtal samt åtgärder i undercentralen gemensamt med Fendern.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Under året har styrelsen hållit i ett medlemsinformationsmöte inför budget.

Det anordnades en städdag samt en sommarfest.

Till år 2025 planeras en medlemsaktivitet i form av ett 10-års jubileum.

Föreningen har en hemsida: www.e-grannar.se/fendern2

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	286	253	213	217	236
Skuldsättning, kr/kvm	10 269	10 433	10 583	10 927	11 285
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 269	10 433	10 583	10 927	11 285
Räntekänslighet, %	16	18	18	19	20
Energikostnad, kr/kvm	154	103	142	137	134
Årsavgifter, kr/kvm	738	662	653	640	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	89	87	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	899	740	755	734	743
Nettoomsättning, tkr	2 392	2 057	2 099	2 038	2 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	-164	-235	-387	-370	-257
Soliditet, %	68	68	68	68	67

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. I årsavgiften ingår även kostnad för kabel-tv samt individuell mätning av vatten och el.

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.

Upplysning vid förlust: Föreningen redovisar en förlust på -163 836 kr i resultaträkningen för 2023. Underskottet beror främst på ökade räntekostnader och påverkar även kassaflödet. Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 615 000	0	0	48 615 000
Upplåtelseavgifter, kr	17 060 000	0	0	17 060 000
Underhållsfond, kr	1 116 549	0	199 447	1 315 995
S:a bundet eget kapital, kr	66 791 549	0	199 447	66 990 995
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 791 745	-235 221	-199 447	-3 226 412
Årets resultat, kr	-235 221	235 221	-163 836	-163 836
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 026 966	0	-363 283	-3 390 248
S:a eget kapital, kr	63 764 583	0	-163 836	63 600 747

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 553 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	-3 026 966
Årets resultat, kr	-163 836
Reservation till underhållsfond, kr	-233 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 553
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 390 249

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 390 249
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 391 961	2 056 707
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	106 651	0
Summa rörelseintäkter		2 498 612	2 056 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 100 724	-987 934
Planerat underhåll	Not 5	-33 553	-12 850
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-44 131	-35 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-924 914	-926 281
Summa rörelsekostnader		-2 103 321	-1 963 055
Rörelseresultat		395 290	93 651
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 647	57
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-560 773	-328 929
Summa finansiella poster		-559 126	-328 872
Årets resultat		-163 836	-235 221
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-233 000	-243 000
Disposition underhållsfond		33 553	12 850
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-199 447	-230 150
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-363 282	-465 371

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	75 187 599	76 112 513
Mark	Not 11	16 450 000	16 450 000
		<u>91 637 599</u>	<u>92 562 513</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>91 637 599</u>	<u>92 562 513</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	25 472	16 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	16 812	17 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>198 393</u>	<u>93 384</u>
		<u>240 677</u>	<u>127 451</u>
Kassa och bank	Not 14	991 847	704 887
Summa omsättningstillgångar		<u>1 232 523</u>	<u>832 338</u>
Summa tillgångar		<u>92 870 122</u>	<u>93 394 851</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 615 000	48 615 000
Upplåtelseavgifter		17 060 000	17 060 000
Underhållsfond		1 315 996	1 116 549
		<u>66 990 996</u>	<u>66 791 549</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 226 412	-2 791 745
Årets resultat		-163 836	-235 221
		<u>-3 390 248</u>	<u>-3 026 966</u>
Summa eget kapital		<u>63 600 748</u>	<u>63 764 583</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 893 000	19 234 000
		<u>18 893 000</u>	<u>19 234 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	9 633 000	9 748 000
Leverantörsskulder		119 703	44 658
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	28 270	76 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	595 401	527 044
		<u>10 376 375</u>	<u>10 396 268</u>
Summa skulder		<u>29 269 375</u>	<u>29 630 268</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>92 870 122</u>	<u>93 394 851</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-163 836	-235 221
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	924 914	926 281
Kassaflöde från löpande verksamhet	761 078	691 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-113 225	30 287
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	95 107	-1 431
Kassaflöde från löpande verksamhet	742 960	719 916
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-456 000	-418 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-456 000	-418 000
Årets kassaflöde	286 960	301 916
Likvida medel vid årets början	704 887	402 971
Likvida medel vid årets slut	991 847	704 887

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 1,1 %

Markanläggningar 20 %

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.

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	1 801 180	1 637 420
Hyrer, garage och p-platser	293 160	251 520
Övriga avgifter, vatten, el och kabel-tv Övriga intäkter	254 043	202 894
	50 778	102 523
Bruttoomsättning	2 399 161	2 194 357
Avgiftsbortfall, avgiftsfri månad januari 2022	0	-136 450
Hyresbortfall	-7 200	-1 200
	2 391 961	2 056 707
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	25 350	0
Elstöd	81 301	0
	106 651	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	218 333	242 679
Reparationer	79 977	90 500
El	197 193	181 588
Uppvärmning	197 717	86 680
Vatten	31 768	18 777
Sophämtning	61 730	70 541
Övriga avgifter	138 857	112 903
Förvaltningskostnader	157 049	157 564
Övriga driftskostnader	18 100	26 701
	1 100 724	987 934
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	33 553	12 850
	33 553	12 850
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	32 000	29 000
Övriga arvoden	2 000	0
Revisorsarvode	2 000	0
Sociala kostnader	8 131	6 991
	44 131	35 991
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	924 914	926 281
	924 914	926 281
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 312	0
Ränteintäkter skattekonto	335	17
Övriga finansiella intäkter	0	40
	1 647	57
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	560 773	328 730
Övriga finansiella kostnader	0	199
	560 773	328 929

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	82 528 983	82 528 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 528 983	82 528 983
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 416 480	-5 490 199
Årets avskrivningar	-924 914	-926 281
Utgående avskrivningar	-7 341 394	-6 416 480
Bokfört värde	75 187 589	76 112 503
Taxeringsvärde för Mesanseget 2 i Västerås. Värdeår 2015.		
Byggnad - bostäder hyreshus	60 000 000	60 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	60 000 000	60 000 000
Mark - bostäder hyreshus	22 200 000	22 200 000
Mark - lokaler	0	0
	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde totalt	82 200 000	82 200 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	16 450 000	16 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 450 000	16 450 000
Bokfört värde	16 450 000	16 450 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	25 472	16 496			
		25 472	16 496			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	16 812	17 572			
		16 812	17 572			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	991 847	704 887			
		991 847	704 887			
Not 15	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	17 060 000	48 615 000	1 116 549	-2 791 745	-235 221
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-235 221	235 221
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-33 553	33 553	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			233 000	-233 000	
	Årets resultat					-163 836
	Belopp vid årets slut	17 060 000	48 615 000	1 315 996	-3 226 412	-163 836
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	161133	0,90%	2024-12-01	9 329 000	152 000
	Stadshypotek AB	233381	3,88%	2025-10-30	9 905 000	152 000
	Stadshypotek AB	315472	3,83%	2024-02-29	9 292 000	152 000
					28 526 000	456 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 893 000	
	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					26 246 000
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				33 135 000	33 135 000
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				33 135 000	33 135 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				456 000	456 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 177 000	9 292 000
					9 633 000	9 748 000
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				7 619	6 990
	Källskatt				9 300	8 700
	Mervärdesskatt				11 351	11 376
	Övriga kortfristiga skulder				0	49 500
					28 270	76 566
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				274 627	253 907
	Upplupna räntekostnader				99 725	83 075
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				221 049	190 062
					595 401	527 044
Not 20	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

.....
Kent Juhlin

.....
Gustav Skogfors

.....
Håkan Jansson

.....
Stefan Bortot

.....
Mats Åhlander

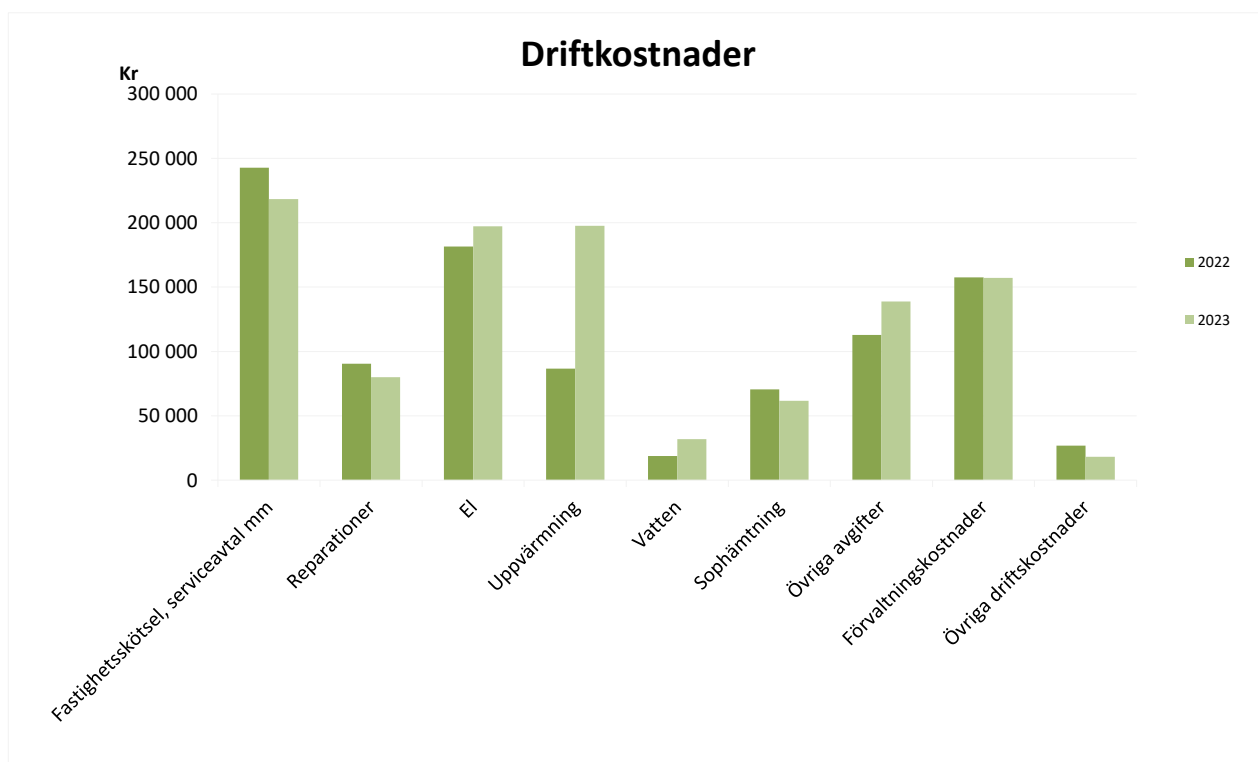
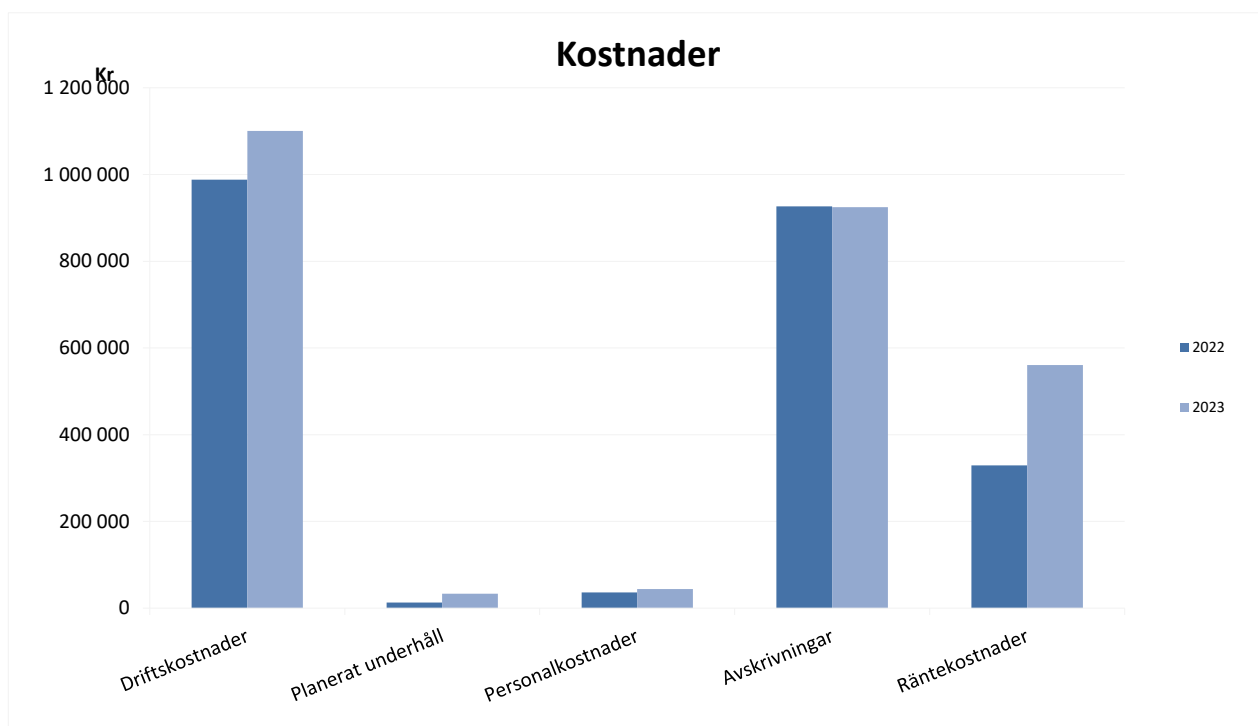
.....
Anita Kullinger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Sandra Ohlsson
Av stämman vald revisor

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





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fendern 2 i Västerås, org.nr. 716454-7049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fendern 2 i Västerås för räkenskapsåret 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 revisionssed 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

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Fendern 2 i Västerås för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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

Sandra Ohlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Fendern 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT JUHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 09:09:31



ANITA KULLINGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 07:59:04



STEFAN BORTOT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 10:25:36



MATS ÅHLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:23:33



HÅKAN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 10:40:32



GUSTAV SKOGFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 12:53:39



SANDRA OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 09:15:57



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 09:48:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Fendern 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANDRA OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 09:10:04



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 09:47:42



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Fendern 2 i Västerås



286

KR/KVM

SPARANDE



10269

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



16%

RÄNTEKÄNSLIGHET



154

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



738

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 286 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 10269 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 16%	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 154 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 738 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). I årsavgiften ingår även kostnad för kabel-tv samt individuell mätning av el och vatten.	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.