



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Kerstin i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kerstin i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Bondebacken 16, 18 och Lidmansvägen 2.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kerstin 20	1941-01-01	1942

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1910
19	p-platser	0
Totalt 63 objekt		1910

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christian Schremser	Ordförande
Bo Elander	Sekreterare
Nathalie Mellgren	Ledamot
Sana Enferadi	Ledamot
Andreas Giannakopoulos	Ledamot
Daniel Wilhelmsson	Suppleant
Elisabeth Danielsson	HSB-Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Schremser, Bo Elander och Nathalie Mellgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bo Elander, Christian Schremser, Nathalie Mellgren och Andreas Giannakopoulos.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

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

Valberedning har varit: Bo Elander (sammankallande), Christian Schremser samt Nathalie Mellgren, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Christian Schremser.

Vicevärd: Förvaltartjänst innehas av HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 i föreningslokalen. På stämman deltog 12 st, varav 10 st var röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3% och fr.o.m. 2023-01-01 med +4,2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad. Höjningsbehovet beror främst på ökade räntekostnader samt ökade kostnader för drift och skötsel.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, denna har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2023 års fonderingsbehov uppgår till 161 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Stam
1992	Fönster, entréer
1992	Fjärrvärmeanslutning
2016	Porttelefon, låssystem
2017	Fjärrvärmeväxlare
2018	Låssystem/bokning
2021	Hissar
2022	Trädrabatt
2022	Måleriarbeten
2023	Låscylindrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Medlemmarna har under året fått information genom föreningens informationsblad "*Kerstinnyt!*" samt

Hemsida: www.brferstin.wordpress.com

Mail: brferstin.vasteras@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	222	259	243	295	244
Skuldsättning, kr/kvm	2 947	2 989	3 031	3 073	3 115
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 947	2 989	3 031	3 073	3 115
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	201	185	179	168	173
Årsavgifter, kr/kvm	896	848	835	835	819
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	937	894	871	866	850
Nettoomsättning, tkr	1 781	1 683	1 664	1 653	1 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	-24	2 058	369	242
Soliditet, %	50	50	50	40	37

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	82 020	0	0	82 020
Underhållsfond, kr	2 472 160	0	37 225	2 509 385
S:a bundet eget kapital, kr	2 554 180	0	37 225	2 591 405
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 689 263	-23 563	-37 225	3 628 475
Årets resultat, kr	-23 563	23 563	42 966	42 966
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 665 700	0	5 741	3 671 441
S:a eget kapital, kr	6 219 880	0	42 966	6 262 846

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 775 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	3 665 700
Årets resultat, kr	42 966
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 775
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 671 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 671 441
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 781 257	1 683 096
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	8 846	24 502
Summa rörelseintäkter		1 790 103	1 707 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 256 701	-1 070 791
Planerat underhåll	Not 5	-123 775	-260 225
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 820	-89 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 998	-257 997
Summa rörelsekostnader		-1 731 293	-1 678 030
Rörelseresultat		58 810	29 568
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 904	7 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-59 748	-60 701
Summa finansiella poster		-15 844	-53 130
Årets resultat		42 966	-23 563
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-161 000	-111 000
Disposition underhållsfond		123 775	260 225
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-37 225	149 225
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		5 741	125 662

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 9 653 506	9 879 119
Mark	Not 11 54 500	54 500
Markanläggningar	Not 12 112 285	118 523
Inventarier	Not 13 216 862	243 008
	<u>10 037 152</u>	<u>10 295 150</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 14 1 100 000	800 000
	<u>1 100 000</u>	<u>800 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>11 137 152</u>	<u>11 095 150</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15 -250	60
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 216 241	1 196 676
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16 16 942	7 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 834	83 021
	<u>1 333 768</u>	<u>1 287 615</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 333 768</u>	<u>1 287 615</u>
Summa tillgångar	<u>12 470 920</u>	<u>12 382 765</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 020	82 020
Underhållsfond		2 509 385	2 472 160
		<u>2 591 405</u>	<u>2 554 180</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 628 475	3 689 263
Årets resultat		42 966	-23 563
		<u>3 671 441</u>	<u>3 665 700</u>
Summa eget kapital		<u>6 262 846</u>	<u>6 219 880</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 259 560	5 629 560
		<u>3 259 560</u>	<u>5 629 560</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 370 000	80 000
Leverantörsskulder		154 193	33 551
Aktuell skatteskuld		8 928	6 281
Fond för inre underhåll		156 526	164 269
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	41 754	40 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	217 113	208 885
		<u>2 948 514</u>	<u>533 325</u>
Summa skulder		<u>6 208 074</u>	<u>6 162 885</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 470 920</u>	<u>12 382 765</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	42 966	-23 563
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	257 998	257 997
Kassaflöde från löpande verksamhet	300 963	234 434
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 588	7 192
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	125 190	19 513
Kassaflöde från löpande verksamhet	399 565	261 139
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-124 761
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-124 761
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
Årets kassaflöde	319 565	56 378
Likvida medel vid årets början	1 996 676	1 940 299
Likvida medel vid årets slut	2 316 241	1 996 676

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.

Under 2021 återfördes nedskrivning på fastigheten pga att fastighetens värde inte längre tillät nedskrivning.

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 1,3 %

Markanläggningar 5%

Inventarier 6,7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 601 323 kr. (1 601 323 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	1 712 196	1 619 268
Hyror, p-platser	57 500	45 400
Övriga intäkter	12 121	18 428
Bruttoomsättning	<u>1 781 817</u>	<u>1 683 096</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	-500	0
	1 781 257	1 683 096
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	24 502
Elstöd	8 846	0
	8 846	24 502
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	287 319	179 602
Reparationer	103 377	52 910
El	53 384	48 298
Uppvärmning	240 004	236 260
Vatten	91 163	68 472
Sophämtning	69 019	71 377
Övriga avgifter	189 277	191 784
Förvaltningskostnader	121 065	127 831
Fastighetsavgift	69 939	66 836
Övriga driftskostnader	32 154	27 421
	1 256 701	1 070 791
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	123 775	260 225
	123 775	260 225
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	66 150	63 010
Revisorsarvode	6 800	6 525
Sociala kostnader	19 870	19 482
	92 820	89 017
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	225 613	225 613
Markanläggningar	6 238	6 238
Inventarier	26 146	26 146
	257 998	257 997
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	43 666	7 561
Ränteintäkter skattekonto	237	8
Övriga finansiella intäkter	1	2
	43 904	7 571
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	59 748	60 595
Övriga finansiella kostnader	0	106
	59 748	60 701

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 971 078	16 971 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 971 078	16 971 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 091 959	-6 866 346
Årets avskrivningar	-225 613	-225 613
Utgående avskrivningar	-7 317 572	-7 091 959
Bokfört värde	9 653 506	9 879 119
Taxeringsvärde för Kerstin 20 i Västerås. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 800 000	23 800 000
Byggnad - lokaler	0	0
	23 800 000	23 800 000
Mark - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	0	0
	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde totalt	32 800 000	32 800 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	54 500	54 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 500	54 500
Bokfört värde	54 500	54 500
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	124 761	0
Årets investeringar	0	124 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 761	124 761
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 238	0
Årets avskrivningar	-6 238	-6 238
Utgående avskrivningar	-12 476	-6 238
Bokfört värde	112 285	118 523
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	392 190	392 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 190	392 190
Ingående avskrivningar	-149 182	-123 036
Årets avskrivningar	-26 146	-26 146
Utgående avskrivningar	-175 328	-149 182
Bokfört värde	216 862	243 008
Not 14 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-08-21, ränta 3,1X %	1 100 000	800 000
	1 100 000	800 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-250	60		
		-250	60		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		16 942	7 858		
		16 942	7 858		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	82 020	2 472 160	3 689 263	-23 563	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-23 563	23 563	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-123 775	123 775		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		161 000	-161 000		
Årets resultat				42 966	
Belopp vid årets slut	82 020	2 509 385	3 628 475	42 966	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	223184	1,10%	2024-09-01	2 330 000	40 000
Stadshypotek AB	229907	1,02%	2026-09-01	3 299 560	40 000
				5 629 560	80 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 259 560	
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					5 229 560
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				16 647 000	16 647 000
<i>varav frigjorda</i>				1 102 000	1 102 000
Summa ställda säkerheter				15 545 000	15 545 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				80 000	80 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 290 000	0
				2 370 000	80 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				19 870	19 482
Källskatt				21 884	20 857
				41 754	40 339
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				156 760	148 805
Upplupna räntekostnader				4 776	4 844
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				55 577	55 236
				217 113	208 885
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

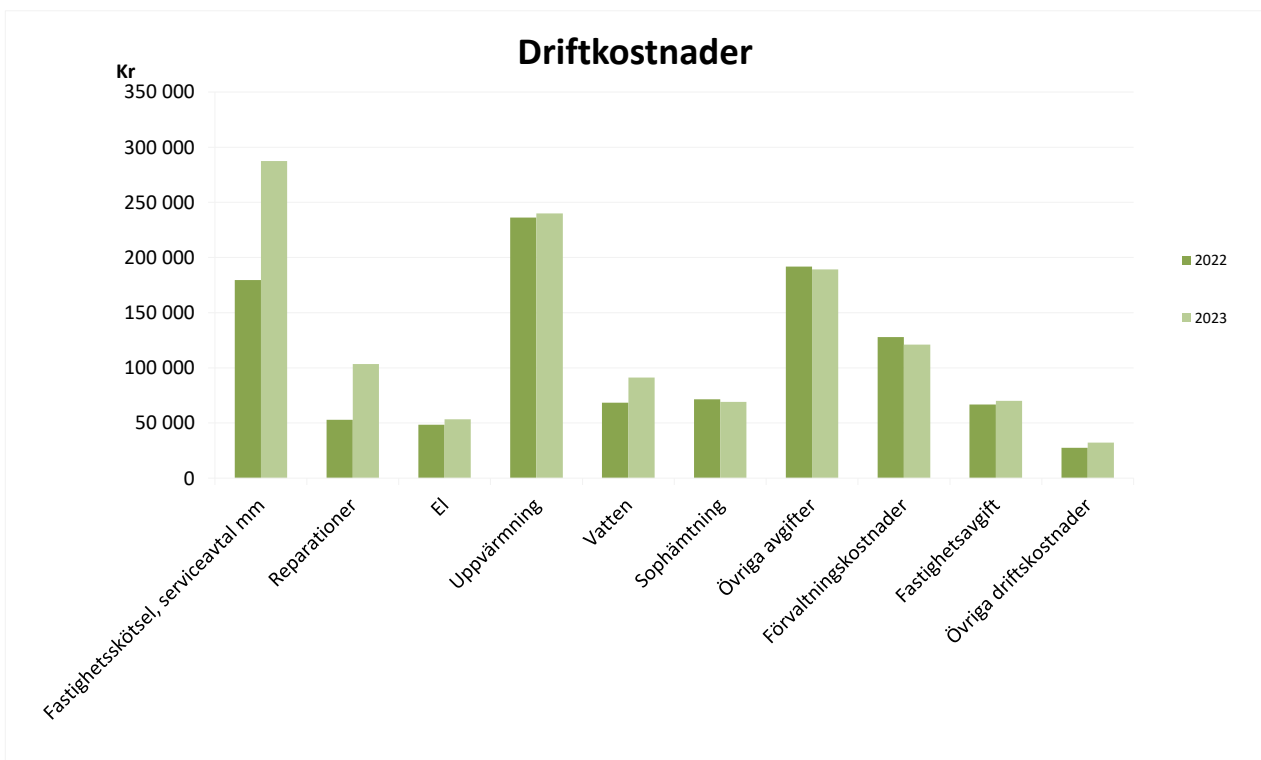
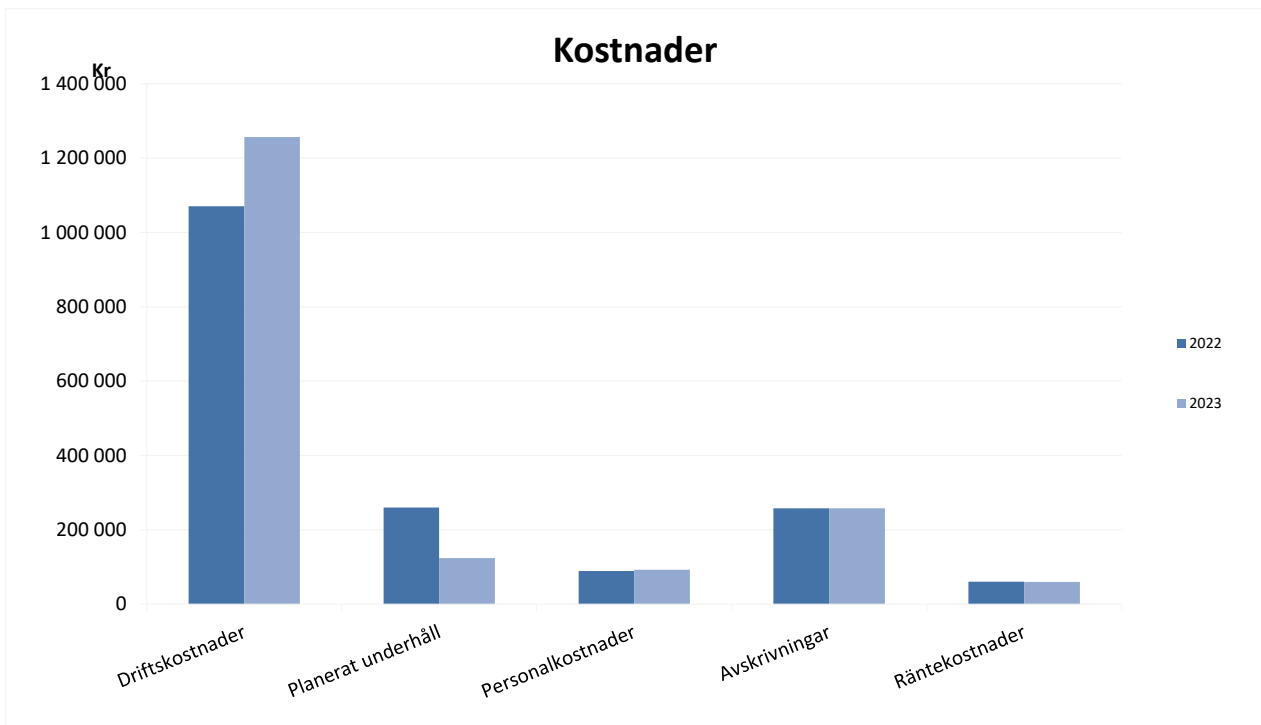
Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Christian Schremser.....
Bo Elander.....
Sana Enferadi.....
Andreas Giannakopoulos.....
Elisabeth Danielsson.....
Nathalie Mellgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Göran Sundström
Av stämman vald revisor.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kerstin i Västerås, org.nr. 778000-3146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kerstin 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kerstin 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Sundström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHRISTIAN SCHREMSER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 17:11:48



BO ELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 09:16:25



ANDREAS GIANNAKOPOULOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 16:29:51



ELISABETH DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 19:37:19



NATHALIE MELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 19:34:15



SANA ENFERADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 17:11:07



GÖRAN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 08:51:37



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:24:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GÖRAN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 08:52:51



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:23:54





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kerstin i Västerås



222
KR/KVM
SPARANDE



2947
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



201
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



896
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 222 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 2947 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 3%	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 201 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 896 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.