



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Vasastaden nr 7 i Västerås



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vasastaden nr 7 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 716412-2074 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Västerås Magna 3 i Västerås kommun. Huset byggdes år 1929 och totalrenoverades år 1985. 1983 bildades bostadsrättsföreningen.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv Magna nr 3	1985-06-03	1929

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1138
<b>Totalt 13 objekt</b>		<b>1138</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 6 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Eriksson	Ordförande
Anne Pettersson	Sekreterare
Ove Lennart Hult	Ledamot
Runa Parmert	suppleant
Anette Titze	Suppleant
Charlotte Olofsdotter Henriksen	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Eriksson, Ove Hult, Runa Parmert och Anette Titze

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ove Lennart Hult, Fredrik Eriksson och Anne Petterson två i förening.

Revisorer har varit: en utsedd revisor hos BoRevision AB föreningen saknar föreningsrevisor.

Valberedning har varit: Fredrik Eriksson (sammankallande), Ove Lennart Hult samt Anne Petterson, valda vid föreningsstämman dvs styrelsen är valberedningen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 i Gillestugan i föreningen. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +28%.

En förändring av årsavgiften med +25% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under år 2023.

Under året har föreningen utfört kompletterade brandskydd där brandvarnare i trapphus och källare är bytta och testade. Utrymningsbelysning har installerats i källargången. Undercentralen från 1985 har bytts ut och moderniserats. Injustering av värmesystemet och ventilbyte på värmestammar är beställt och kommer att genomföras till våren 2024.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Rotrenovering
2009	Fönsterrenovering
2016-2017	Renovering tvättstuga
2019	Målning av tak
2021	Renovering fasad mot innergård samt balkonger
2023	Byte undercentral

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

Årtal	Ändamål
2024	Injustering värmesystem samt byte av stamventiler
2025	Genomsyn ventilation
2026	Målning och översyn av yttre träpartier
2028	Genomsyn Tvättstuga

#### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 196 583 kr. Under året har förening amorterat 227 750 kr och tagit ett nytt lån på 500 000 kr.

Ungefär hälften av föreningens lån sätts om från låga räntenivåer under år 2024 vilket styrelsen tagit hänsyn till i avgiftsjusteringen för år 2024. I och med justeringen ligger föreningen ganska nära den nivå som krävs för att följa fastslagen underhållsplan. En mindre höjning kan vara aktuell till år 2025 för att komma helt i fas. På längre sikt är planen att låta avgifterna följa prisutvecklingen närmre än vad föreningen tidigare gjort.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

Ett informationsmöte gällande avgiftsnivåer hölls för föreningens medlemmar 2023-11-23 i källarlokalen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	251	-20	120	200	181
Skuldsättning, kr/kvm	5 445	5 206	5 408	3 800	3 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 445	5 206	5 408	3 800	3 897
Räntekänslighet, %	7	8	8	6	6
Energikostnad, kr/kvm	174	171	169	141	145
Årsavgifter, kr/kvm	831	650	650	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	94
Totala intäkter, kr/kvm	841	657	655	655	688
Nettoomsättning, tkr	956	747	745	745	783
Resultat efter finansiella poster, tkr	-204	-233	-1 869	86	-407
Soliditet, %	27	25	19	16	15

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.

#### Uppllysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på ökade driftskostnader med underhålls/repARATIONER samt räntekostnader.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	277 000	0	0	277 000
Underhållsfond, kr	180 835	-389 518	404 000	195 317
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>457 835</b>	<b>-389 518</b>	<b>404 000</b>	<b>472 317</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 447 527	-233 551	-14 482	-1 695 560
Årets resultat, kr	-233 551	233 551	-204 066	-204 066
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 681 078</b>	<b>0</b>	<b>-218 548</b>	<b>-1 899 626</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-1 223 243</b>	<b>-389 518</b>	<b>185 452</b>	<b>-1 427 309</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 404 000 kr samt ianspråktagande skett med 389 518 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 681 078
Årets resultat, kr	-204 066
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 885 144</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-404 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	389 518
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 899 626</b>

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

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	956 806	747 928
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 906	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>963 712</b>	<b>747 928</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-949 499	-794 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 851	-18 200
Personalkostnader och arvoden	Not 6	19 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-99 897	-99 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 069 248</b>	<b>-912 922</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-105 536</b>	<b>-164 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 578	982
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-111 109	-69 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 531</b>	<b>-68 557</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-204 066</b>	<b>-233 551</b>

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	4 349 780	4 449 677
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 349 780</u>	<u>4 449 677</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 11	2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>4 351 780</u></b>	<b><u>4 451 677</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	914 778	412 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 646	27 323
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>944 424</u>	<u>440 166</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>944 424</u></b>	<b><u>440 166</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>5 296 204</u></b>	<b><u>4 891 843</u></b>



**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		277 000	277 000
Fond för yttre underhåll		195 317	180 835
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>472 317</u>	<u>457 835</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 695 560	-1 447 527
Årets resultat		-204 066	-233 551
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 899 626</u>	<u>-1 681 078</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>-1 427 309</u></b>	<b><u>-1 223 243</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 081 083	4 375 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 081 083</u>	<u>4 375 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 115 500	1 548 833
Leverantörsskulder		386 138	44 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 360	10 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	130 432	136 073
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 642 430</u>	<u>1 739 586</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>6 723 513</u></b>	<b><u>6 115 086</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>5 296 204</u></b>	<b><u>4 891 843</u></b>

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-204 066	-233 551
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	99 897	99 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	-104 169	-133 671
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 088	-11 088
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	336 177	6 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	211 920	-138 103
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-227 750	-230 000
Nytt lån	500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	272 250	-230 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>484 170</b>	<b>-258 332</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>299 030</b>	<b>667 134</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>783 200</b>	<b>299 030</b>

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.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Ursprunglig byggnad 1,5 %

Tillkommande utgifter 4%

#### 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.

#### Övrigt

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

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	946 836	739 716
Övriga intäkter	9 970	8 212
	<u>956 806</u>	<u>747 928</u>
	<b>956 806</b>	<b>747 928</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	6 906	0
	<u>6 906</u>	<u>0</u>
	<b>6 906</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	62 337	75 340
Reparationer	49 416	136 404
El	39 497	41 197
Uppvärmning	131 184	129 041
Vatten	27 728	24 334
Övriga avgifter	82 889	78 343
Gemensamhetsanläggning	99 492	87 024
Förvaltningskostnader	36 686	92 246
Fastighetsavgift	20 657	19 747
Övriga driftskostnader	10 094	0
Planerat underhåll	389 519	111 167
	<u>949 499</u>	<u>794 842</u>
	<b>949 499</b>	<b>794 842</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Juridiska avgifter	17 900	450
Revisionskostnad	16 250	15 250
Medlems- och styrelseaktiviteter	3 901	900
Övriga kostnader	800	1 600
	<u>38 851</u>	<u>18 200</u>
	<b>38 851</b>	<b>18 200</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
* Styrelsearvode	-15 000	0
* Sociala kostnader	-4 000	0
	<u>-19 000</u>	<u>0</u>
	<b>-19 000</b>	<b>0</b>
* Negativt belopp pga periodisering över årsslutet Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	99 897	99 880
	<u>99 897</u>	<u>99 880</u>
	<b>99 897</b>	<b>99 880</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	10 906	899
Ränteintäkter skattekonto	1 672	83
	<u>12 578</u>	<u>982</u>
	<b>12 578</b>	<b>982</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	111 109	69 422
Övriga finansiella kostnader	0	117
	<u>111 109</u>	<u>69 539</u>
	<b>111 109</b>	<b>69 539</b>

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	6 841 896	6 841 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 841 896	6 841 896
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 039 219	-2 939 339
Årets avskrivningar	-99 897	-99 880
Utgående avskrivningar	-3 139 116	-3 039 219
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 702 780</b>	<b>3 802 677</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	647 000	647 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 000	647 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>647 000</b>	<b>647 000</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>4 349 780</b>	<b>4 449 677</b>
Taxeringsvärde för Magna 3 i Västerås. Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus	12 600 000	12 600 000
Byggnad - lokaler	0	0
	12 600 000	12 600 000
Mark - bostäder hyreshus	5 400 000	5 400 000
Mark - lokaler	0	0
	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde totalt	18 000 000	18 000 000
<b>Not 11 Placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	100 005	81 330
Skattefordran	6 700	7 610
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	783 200	299 030
Övriga fordringar	24 873	24 873
	<b>914 778</b>	<b>412 843</b>

Not 13 Eget kapital				
Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	277 000	180 835	-1 447 527	-233 551
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-233 551	233 551
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-389 518	389 518	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		404 000	-404 000	
Årets resultat				-204 066
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>277 000</b>	<b>195 317</b>	<b>-1 695 560</b>	<b>-204 066</b>

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	122252	0,95%	2024-06-01	1 700 000	120 000
Stadshypotek AB	134374	0,69%	2024-07-30	1 344 500	30 000
Stadshypotek AB	217555	3,24%	2025-07-30	1 331 000	40 000
Stadshypotek AB	287007	4,34%	2026-07-30	1 323 833	20 000
Stadshypotek AB	294974	4,59%	2026-09-01	497 250	11 000
				6 196 583	221 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **3 081 083**  
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 5 091 583

**Ställda säkerheter**  
*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*  
Fastighetsinteckningar 6 909 000 6 909 000  
*varav frigjorda* 143 000 143 000  
**Summa ställda säkerheter** **6 766 000** **6 766 000**

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	221 000	1 548 833
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 894 500	0
	<b>3 115 500</b>	<b>1 548 833</b>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Fond för inre underhåll	2 360	2 360
Övriga kortfristiga skulder	8 000	8 000
	<b>10 360</b>	<b>10 360</b>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	90 269	78 066
Upplupna räntekostnader	9 233	5 568
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 930	52 439
	<b>130 432</b>	<b>136 073</b>

#### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



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

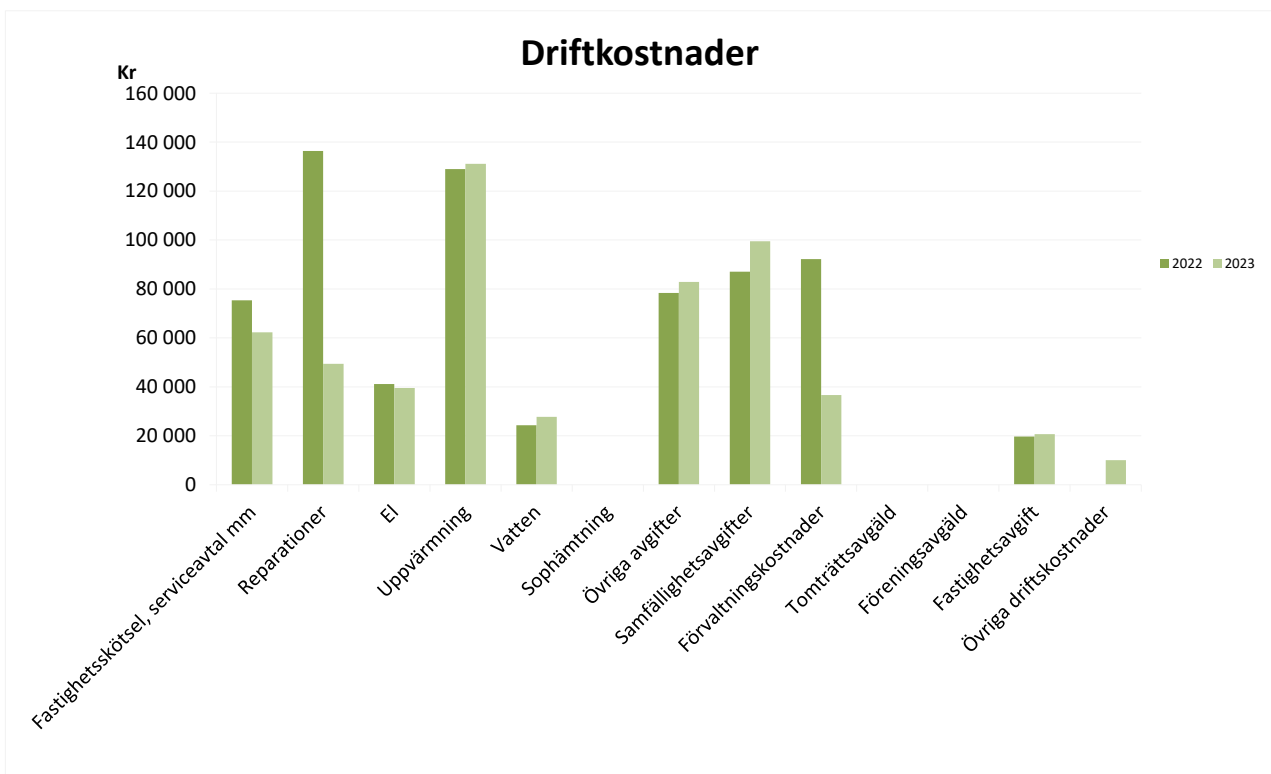
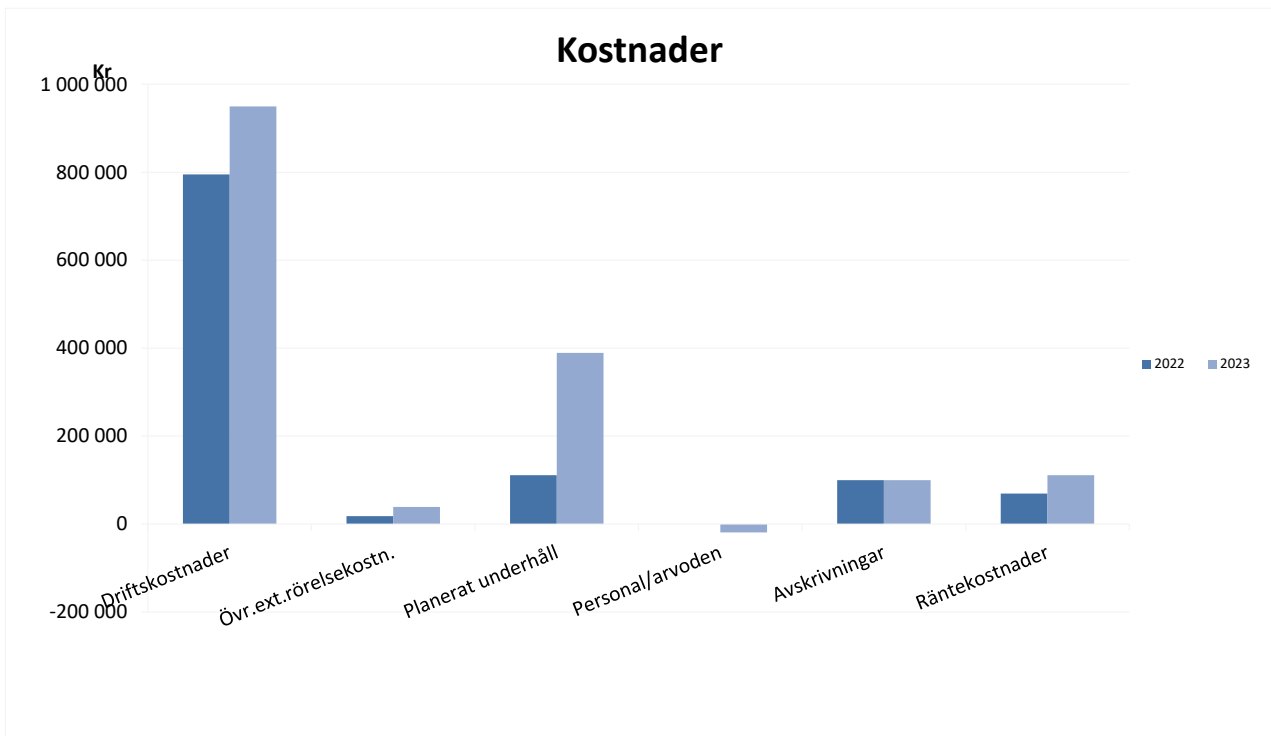
Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Anne Pettersson.....  
Fredrik Eriksson.....  
Ove Lennart Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vasastaden nr 7, org.nr. 716412-2074

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasastaden nr 7 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 vjag 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 Brf Vasastaden nr 7 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.

### 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 föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Vasastaden nr 7 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 12:59:04



**OVE LENNART HULT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:56:39



**ANNE PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:16:25



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 10:46:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Vasastaden nr 7 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 10:46:21





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Vasastaden nr 7 i Västerås



251  
KR/KVM  
SPARANDE



5445  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



7%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



174  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



832  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b>  251 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
	<b>Investeringsbehov</b>    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.
	<b>Skuldsättning</b>  5445 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
	<b>Räntekänslighet</b>   7%	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 %
	<b>Energikostnad</b>   174 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.
	<b>Tomträtt</b>  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
	<b>Årsavgift</b>  832 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.