



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Vägaren i Hallstahammar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Vägaren i Hallstahammar med säte i HALLSTAHAMMAR org.nr. 716412-1910 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallstahammar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vägaren 1	1951-01-01	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lokaler (hyresrätt)	849
26	garageplatser	0
16	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 408
Totalt 106 objekt		4 257

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Klas-Göran Stolt	Ordförande
Kerstin Eberhardsson	Ledamot
Torbjörn Andreas Jonsson	Ledamot
Dennis Larsson	Ledamot
Jan Holmström	HSB Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Klas-Göran Stolt och Kerstin Eberhardsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Kerstin Eberhardsson, Klas-Göran Stolt och Dennis Larsson.

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

Valberedning har varit: Berit Stolt (sammankallande) och Katrine Olsson Johnsén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

*Föreningen inväntar fortfarande en ersättning från försäkringsbolaget avseende en vattenskada.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1987	ROT renovering
2008	Pålning & dränering/ Installation ventilation
2010	Nybyggnation bastu
2012	Ny värmeväxlare
2014	Asfaltering/ Lekutrustning
2015	Ny lekplats
2018	Takrengöring och målning
2020	Nya balkonger
2021	Återställt asfaltsytor, ljuskällor på gården

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	99	115	96	130	173
Skuldsättning, kr/kvm	4 376	4 423	4 470	4 523	4 570
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 647	5 525	5 584	5 650	5 709
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	214	205	190	165	177
Årsavgifter, kr/kvm	754	754	754	754	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	75	94
Totala intäkter, kr/kvm	658	650	649	809	643
Nettoomsättning, tkr	2 767	2 767	2 761	2 737	2 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	-184	-170	-281	-173	226
Soliditet, %	11	12	12	13	13

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.

Upplysning vid förlust:

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna /i enlighet med ekonomisk plan/ inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Dessutom har driftkostnaderna ökat samt räntekostnaderna på lånen.

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	1 280 994	0	0	1 280 994
Underhållsfond, kr	1 747 908	0	138 978	1 886 886
S:a bundet eget kapital, kr	3 028 902	0	138 978	3 167 880
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-247 488	-169 787	-138 978	-556 253
Årets resultat, kr	-169 787	169 787	-183 515	-183 515
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-417 275	0	-322 493	-739 768
S:a eget kapital, kr	2 611 627	0	-183 515	2 428 112

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 281 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 022 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	-417 275
Årets resultat, kr	-183 515
Reservation till underhållsfond, kr	-281 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 022
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-739 768

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-739 768
------------------------------------	-----------------

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	2 766 808	2 768 718
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	32 651	0
Summa rörelseintäkter		2 799 459	2 768 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 025 825	-1 977 733
Planerat underhåll	Not 5	-142 022	-199 778
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-60 618	-62 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-463 188	-461 584
Summa rörelsekostnader		-2 691 653	-2 701 437
Rörelseresultat		107 806	67 281
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 516	4 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-334 837	-241 491
Summa finansiella poster		-291 321	-237 068
Årets resultat		-183 515	-169 787
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-281 000	-277 000
Disposition underhållsfond		142 022	199 778
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-138 978	-77 222
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-322 493	-247 009

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	16 173 568	16 607 736
Mark	Not 11	2 263 000	2 263 000
Markanläggningar	Not 12	170 150	191 419
Inventarier	Not 13	0	7 751
		<u>18 606 719</u>	<u>19 069 906</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 606 719</u>	<u>19 069 906</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätt nr 24	Not 14	275 000	275 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	42 077	20 588
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 831 932	1 772 038
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	105 966	85 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>750 274</u>	<u>797 992</u>
		<u>2 730 249</u>	<u>2 675 705</u>
Kassa och bank	Not 17	3 555	3 555
Summa omsättningstillgångar		<u>3 008 803</u>	<u>2 954 259</u>
Summa tillgångar		<u>21 615 522</u>	<u>22 024 165</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 280 994	1 280 994
Underhållsfond		1 886 886	1 747 908
		<u>3 167 880</u>	<u>3 028 902</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-556 253	-247 488
Årets resultat		-183 515	-169 787
		<u>-739 767</u>	<u>-417 275</u>
Summa eget kapital		<u>2 428 112</u>	<u>2 611 627</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 488 750	15 116 250
		<u>3 488 750</u>	<u>15 116 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	15 141 250	3 713 750
Leverantörsskulder		136 440	150 679
Aktuell skatteskuld		20 473	11 925
Fond för inre underhåll		37 839	37 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	362 657	382 095
		<u>15 698 659</u>	<u>4 296 288</u>
Summa skulder		<u>19 187 409</u>	<u>19 412 538</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>21 615 522</u>	<u>22 024 165</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-183 515	-169 787
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	463 188	461 584
Kassaflöde från löpande verksamhet	279 673	291 797
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 350	-22 941
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-25 129	-14 295
Kassaflöde från löpande verksamhet	259 894	254 561
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	59 894	54 561
Likvida medel vid årets början	1 775 592	1 721 032
Likvida medel vid årets slut	1 835 486	1 775 592

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 1,87 %

Markanläggningar 6,73%

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 13 531 154 kr. (13 531 154 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	2 570 520	2 570 520
Hyror, lokaler, parkeringsplatser och garage	244 848	232 812
Övriga avgifter	0	5 748
Övriga intäkter	7 387	17 372
Bruttoomsättning	2 822 755	2 826 452
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-55 947	-57 674
	2 766 808	2 768 718
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	32 651	0
	32 651	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	140 815	118 704
Reparationer	80 494	72 284
El	133 285	203 519
Uppvärmning	549 593	520 966
Vatten	228 900	148 772
Sophämtning	111 965	134 281
Övriga avgifter	205 845	191 209
Förvaltningskostnader	463 810	474 642
Fastighetsavgift	89 392	86 032
Övriga driftskostnader	21 727	27 324
	2 025 825	1 977 733
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	142 022	199 778
	142 022	199 778
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 363	44 490
Övriga arvoden	0	4 196
Sociala kostnader	13 255	13 657
	60 618	62 343
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	434 168	434 169
Markanläggningar	21 269	21 373
Inventarier	7 751	6 042
	463 188	461 584
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	41 809	4 337
Ränteintäkter skattekonto	1 702	87
Övriga finansiella intäkter	5	0
	43 516	4 424
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	333 770	241 147
Övriga finansiella kostnader	1 067	344
	334 837	241 491

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	23 158 745	23 158 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 158 745	23 158 745
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 551 009	-6 116 840
Årets avskrivningar	-434 168	-434 169
Utgående avskrivningar	-6 985 177	-6 551 009
Bokfört värde	16 173 568	16 607 736
Taxeringsvärde för Vägaren 1 i Hallstahammar. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 400 000	21 400 000
Byggnad - lokaler	744 000	744 000
	22 144 000	22 144 000
Mark - bostäder hyreshus	4 260 000	4 260 000
Mark - lokaler	568 000	568 000
	4 828 000	4 828 000
Taxeringsvärde totalt	26 972 000	26 972 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 263 000	2 263 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 263 000	2 263 000
Bokfört värde	2 263 000	2 263 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	317 794	317 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 794	317 794
Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 375	-105 002
Årets avskrivningar	-21 269	-21 373
Utgående avskrivningar	-147 644	-126 375
Bokfört värde	170 150	191 419
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	60 419	60 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 419	60 419
Ingående avskrivningar	-52 668	-46 626
Årets avskrivningar	-7 751	-6 042
Utgående avskrivningar	-60 419	-52 668
Bokfört värde	0	7 751
Not 14 Lager		
Bostadsrätt nr 24	275 000	275 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	42 077	20 588			
		42 077	20 588			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	105 966	85 087			
		105 966	85 087			
Not 17	Kassa och bank					
	Handkassa	3 555	3 555			
		3 555	3 555			
Not 18	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 280 994	1 747 908	-247 488	-169 787	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			-169 787	169 787	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-142 022	142 022		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		281 000	-281 000		
	Årets resultat				-183 515	
	Belopp vid årets slut	1 280 994	1 886 886	-556 253	-183 515	
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	21671517	0,91%	2025-11-14	3 513 750	25 000
	SBAB	21671525	1,39%	2024-10-11	3 513 750	25 000
	SBAB	21671533	4,81%	2024-01-16	3 513 750	25 000
	SBAB	21671541	1,15%	2024-08-09	3 513 750	25 000
	SBAB	30529731	1,39%	2024-12-06	4 575 000	100 000
					18 630 000	200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 488 750	
	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					17 630 000
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				19 480 000	19 480 000
	varav frigjorda					
	Summa ställda säkerheter				19 480 000	19 480 000
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	200 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				14 941 250	3 513 750
					15 141 250	3 713 750
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				207 348	234 648
	Upplupna räntekostnader				469	232
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				154 840	147 215
					362 657	382 095
Not 22	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

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

Hallstahammar, 2024

Digitalt signerad av

.....
Dennis Larsson

.....
Jan Holmström

.....
Torbjörn Andreas Jonsson

.....
Kerstin Eberhardsson

.....
Klas-Göran Stolt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Jonna Alsing
Av stämman vald revisor

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vägaren i Hallstahammar, org.nr. 716412-1910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vägaren i Hallstahammar 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds 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, förfälskning, 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 Vägaren i Hallstahammar 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. 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 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 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 provar 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.

Hallstahammar

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonna Alsing
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

KLAS-GÖRAN STOLT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:23:47



KERSTIN EBERHARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:44:02



TORBJÖRN ANDREA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:44:48



DENNIS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:57:43



JAN HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 07:32:16



JONNA ALSING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 17:02:06



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:16:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JONNA ALSING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 11:39:37



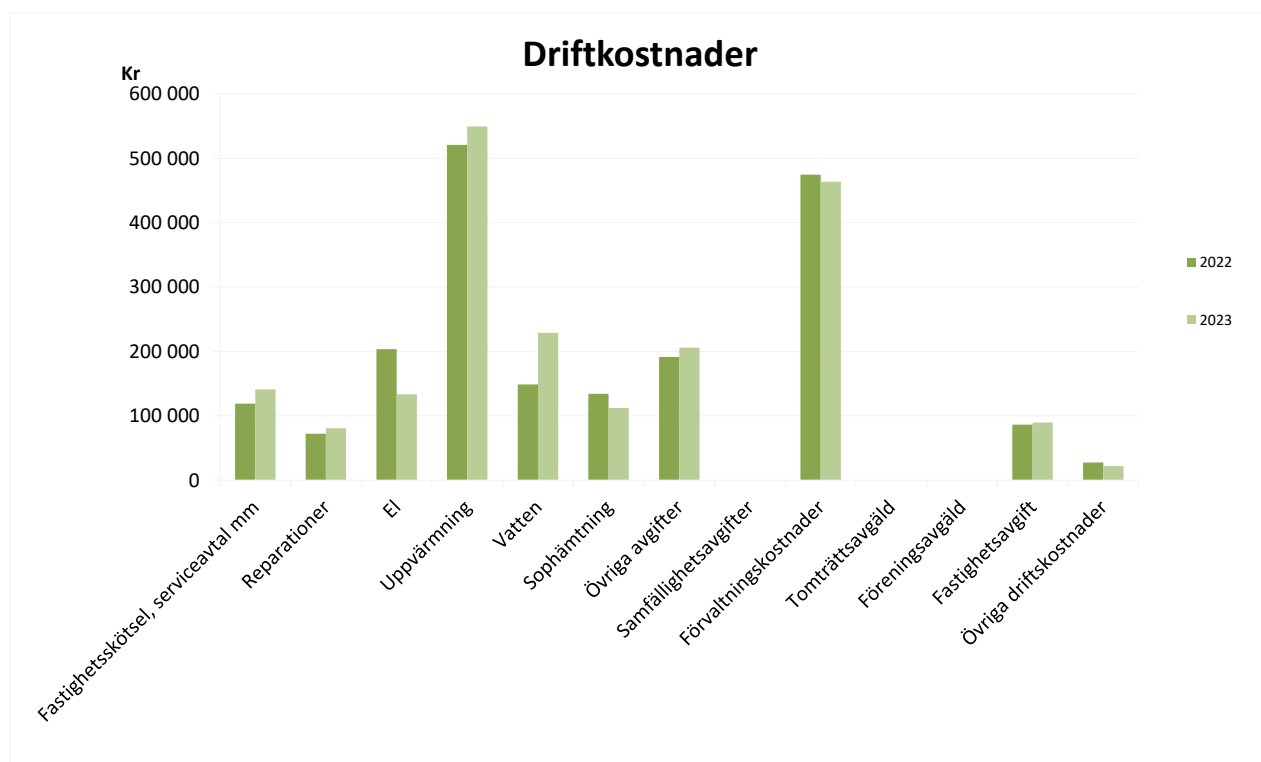
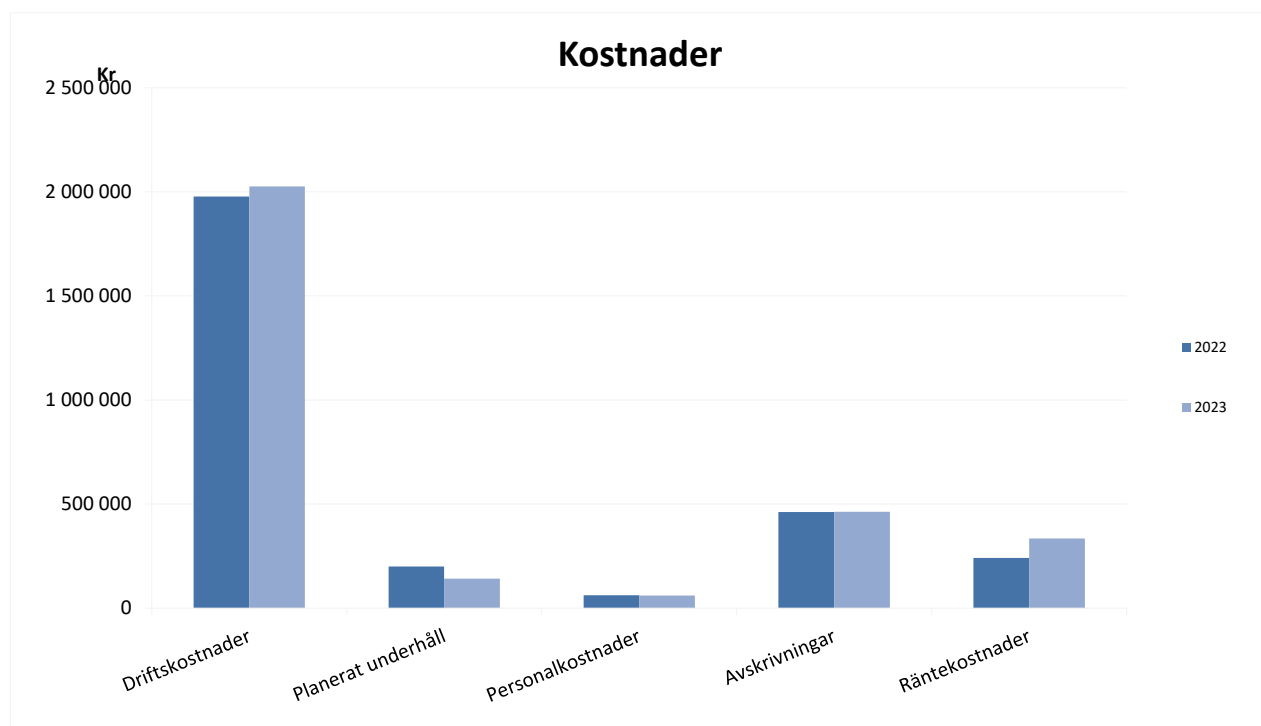
JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:16:15



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Vägaren i Hallstahammar



99

KR/KVM

SPARANDE



4376

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



214

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



754

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 99 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 4376 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 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 %
	Energikostnad 214 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 754 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.