



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Skiljebo i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Skiljebo i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769625-8016 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 2 bostadshus som är sammanbyggda med en lägre lokaldel, med adresserna Skiljeboplatsen 1 A-C.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Timmerkojan 6	2015-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4589
2	lokaler (hyresrätt) Västerås Stad och Hjärtpunkten	1337
1	garagebolag (hyresrätt) HSB Mälardalarna	1102
18	p-platser gemensam yta Skiljebo torg	0
7	laddplatser för elbil i garaget	0
Totalt 90 objekt		7028

Föreningens lägenheter fördelas på: 29 st 2 rok, 21 st 3 rok, 8 st 3.5 rok, 4 st 4 rok.

Hyresavtalen löper enligt följande:

Västerås Stad tom 2025-05-31.

Kooperativet Hjärtpunkt Skiljebo tom 2035-08-31.

HSB Mälardalarna garagebolag tom 2025-07-31.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Östlund	Ordförande
Ola Wikström	Sekreterare/Ledamot
Lars-Erik Kihl	Ledamot
Kerstin Rännar	Ledamot
Marianne Åström	Ledamot
Ann-Kristin Söderling	Ledamot
Jan-Erik Lejon	Ledamot
Mats Pettersson	Ledamot
Frida Viberg	Ledamot/HSB ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna: Lennart Östlund, Ola Wikström, Kerstin Rännar, Mats Pettersson samt Jan-Erik Lejon.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Rännar, Ola Wikström, Jan-Erik Lejon och Lennart Östlund.

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

Valberedning har varit: Åke Lövström (sammanställande) och Lillmor Spove, valda vid föreningsstämman.

Till ombud till HSB Mälardalarnas stämma utsågs Lennart Östlund med Ola Wikström som ersättare.

Förvaltartjänsten handhas av HSB Mälardalarna, under året har Robert Vitez varit förvaltare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Årsavgifterna för 2024 uppgår efter höjning till 852 kr/kvm utöver årsavgiften debiteras enhetsmätning av el och vatten samt kabelTV separat. Fn är enhetspriset på el 2,50 kr/kwh och vatten 67,20 kr/m³ exkl moms. Beroende på energikostnaderna kan priset justeras.

Styrelsen budgeterar för 5 år framåt och tar hänsyn till de högre kostnaderna, underhållsbehov samt ränteläget. För att motverka att kostnader höjs ses avtal över och omförhandlas samt ser över energibesparingar.

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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan som löper på 30 år. Årets fonderingsbehov uppgår till 217 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-02.

Under året har problem med avlagringar i värmesystemet utretts. Värmeelement har spolats och vissa komponenter har bytt ut tex slangar till lägenheternas värmepaket. Utredning kommer att fortgå.
Utbyte av armaturer till LED.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Kameraövervakning
2020	7 laddplatser i garage
2023	LED armaturer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83, varav HSB Mälardalarna utgör en.

Under de senaste åren har en välkomstkomité ordnat att nya medlemmar blivit väl mottagna. Bland annat har information om bostadsrättsföreningen delats ut samt en blomma.

En krisgrupp tillsattes 2020 med syftet att diskutera olika oförutsedda scenarier som kan uppstå i vår fastighet. Att dokumentera dessa i en krisplan och ge bra beredskap ifall något uppstår. Gruppen har kontinuerliga möten.

Föreningens infoblad Timmerkojan delas ut efter varje styrelsemöte för att ge information om vad som är pågång.

Enligt tradition hölls även i år ett glöggmingel i december som är mycket uppskattat.

Föreningens hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/skiljebo

I föreningens fastigheter finns kameraövervakning i entréer och källare.

Genom föreningens administrativa avtal med HSB Mälardalarna har samtliga medlemmar tillgång till Mitt HSB på www.hsb.se/malardalarna. Där finns information om sin egna lägenhet, avier, gemensamma dokument mm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	389	267	281	296	237
Skuldsättning, kr/kvm	10 379	10 620	10 869	11 113	11 356
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 897	16 267	16 648	17 022	17 394
Räntekänslighet, %	19	24	25	26	27
Energikostnad, kr/kvm	149	170	122	111	122
Årsavgifter, kr/kvm	828	690	676	663	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	56	55	57	57	56
Totala intäkter, kr/kvm	967	814	777	765	758
Nettoomsättning, tkr	6 631	5 723	5 462	5 375	5 326
Resultat efter finansiella poster, tkr	706	57	139	349	-96
Soliditet, %	57	56	55	55	54

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. * I 2023 års nyckeltal beräknas årsavgiften inkl tillägg såsom IMD el och vatten samt bredband.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. * I 2023 års nyckeltal beräknas årsavgiften inkl tillägg såsom IMD el och vatten samt bredband.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	68 790 000	0	0	68 790 000
Upplåtelseavgifter, kr	27 430 000	0	0	27 430 000
Underhållsfond, kr	1 734 820	0	-105 625	1 629 195
S:a bundet eget kapital, kr	97 954 820	0	-105 625	97 849 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 368 767	57 298	105 625	-1 205 844
Årets resultat, kr	57 298	-57 298	706 425	706 425
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 311 469	0	812 050	-499 419
S:a eget kapital, kr	96 643 351	0	706 425	97 349 776

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 000 kr samt ianspråktagande skett med 322 625 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 311 469
Årets resultat, kr	706 425
Reservation till underhållsfond, kr	-217 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	322 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-499 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-499 419
------------------------------------	-----------------

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	6 631 334	5 722 565
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	167 653	0
Summa rörelseintäkter		6 798 987	5 722 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 704 227	-2 695 172
Planerat underhåll	Not 5	-322 625	-112 872
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 084	-86 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 706 412	-1 706 745
Summa rörelsekostnader		-4 835 348	-4 600 818
Rörelseresultat		1 963 639	1 121 746
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	56 322	5 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 313 536	-1 070 287
Summa finansiella poster		-1 257 214	-1 064 449
Årets resultat		706 425	57 298
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-217 000	-220 000
Disposition underhållsfond		322 625	112 872
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		105 625	-107 128
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		812 050	-49 830

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	140 429 565	142 129 715
Mark	Not 11	28 000 000	28 000 000
Inventarier	Not 12	31 311	37 573
		<u>168 460 876</u>	<u>170 167 288</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>168 461 376</u>	<u>170 167 788</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	10 178	1 093
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 598 996	959 579
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	88 948	13 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223 704	209 528
		<u>1 921 827</u>	<u>1 183 496</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 921 827</u>	<u>2 183 496</u>
Summa tillgångar		<u>171 383 203</u>	<u>172 351 284</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	68 790 000	68 790 000
Upplåtelseavgifter	27 430 000	27 430 000
Underhållsfond	1 629 195	1 734 820
	<u>97 849 195</u>	<u>97 954 820</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 205 844	-1 368 767
Årets resultat	706 425	57 298
	<u>-499 419</u>	<u>-1 311 469</u>
Summa eget kapital	<u>97 349 776</u>	<u>96 643 351</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	56 371 500
		<u>47 799 000</u>
		56 371 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	16 580 000
Leverantörsskulder		258 659
Aktuell skatteskuld		51 378
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	42 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	729 080
		<u>17 661 927</u>
		27 908 933
Summa skulder	<u>74 033 427</u>	<u>75 707 933</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>171 383 203</u>	<u>172 351 284</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	706 425	57 298
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 706 412	1 706 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 412 837</u>	<u>1 764 043</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 914	-47 416
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 994	914
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 336 917</u>	<u>1 717 540</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 697 500	-1 748 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 697 500</u>	<u>-1 748 000</u>
Årets kassaflöde	639 417	-30 460
Likvida medel vid årets början	1 959 579	1 990 039
Likvida medel vid årets slut	2 598 996	1 959 579

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,1 %

Inventarier 10 %

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 12 582 kr. (12 582 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, bostäder	3 800 040	3 166 836
Hyror, lokaler	1 871 932	1 723 084
Hyror, garage	253 440	254 244
Hyror, p-platser	64 800	64 800
Övriga avgifter, enhetsmät el	356 249	295 858
Övriga avgifter, enhetsmät va	63 341	45 236
Övriga avgifter, kabelTV	181 536	181 536
Övriga intäkter	75 986	32 275
Bruttoomsättning	<u>6 667 324</u>	<u>5 763 869</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	0
Hyresbortfall	-35 990	-41 304
	<u>6 631 334</u>	<u>5 722 565</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	167 653	0
	<u>167 653</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	384 446	373 185
Reparationer	318 764	238 182
El	540 422	681 595
Uppvärmning	437 194	443 185
Vatten	70 190	71 621
Sophämtning	144 221	148 809
Övriga avgifter	321 821	287 347
Förvaltningskostnader	307 022	280 025
Fastighetsavgift	140 850	140 850
Övriga driftskostnader	39 298	30 373
	<u>2 704 227</u>	<u>2 695 172</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	322 625	112 872
	<u>322 625</u>	<u>112 872</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	86 211	72 716
Revisorsarvode	7 040	6 700
Sociala kostnader	8 833	6 614
	<u>102 084</u>	<u>86 030</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 700 150	1 700 482
Inventarier	6 262	6 263
	<u>1 706 412</u>	<u>1 706 745</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	54 772	5 774
Ränteintäkter skattekonto	1 550	21
Övriga finansiella intäkter	0	44
	<u>56 322</u>	<u>5 838</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 313 356	1 069 986
Övriga finansiella kostnader	180	301
	<u>1 313 536</u>	<u>1 070 287</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	154 429 147	154 429 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 429 147	154 429 147
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 299 432	-10 598 950
Årets avskrivningar	-1 700 150	-1 700 482
Utgående avskrivningar	-13 999 582	-12 299 432
Bokfört värde	140 429 565	142 129 715
Taxeringsvärde för Timmerkojan 6 i Västerås. Värdeår 2015.		
Byggnad - bostäder hyreshus	67 000 000	67 000 000
Byggnad - lokaler	12 000 000	12 000 000
	<u>79 000 000</u>	<u>79 000 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	2 085 000	2 085 000
	<u>11 085 000</u>	<u>11 085 000</u>
Taxeringsvärde totalt	90 085 000	90 085 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 000 000	28 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 000 000	28 000 000
Bokfört värde	28 000 000	28 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	62 625	62 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 625	62 625
Ingående avskrivningar	-25 052	-18 789
Årets avskrivningar	-6 262	-6 263
Utgående avskrivningar	-31 314	-25 052
Bokfört värde	31 311	37 573
Not 13 Långfristiga placeringar		
Ovriga finansiella anläggningstillgångar, andel HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			10 178	1 093	
			10 178	1 093	
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto			88 948	13 296	
			88 948	13 296	
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-12-22, ränta 3,65%			1 000 000	1 000 000	
			1 000 000	1 000 000	
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 430 000	68 790 000	1 734 820	-1 368 767	57 298
Omföring av årets resultat enligt årstämma				57 298	-57 298
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-322 625	322 625	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			217 000	-217 000	
Årets resultat					706 425
Belopp vid årets slut	27 430 000	68 790 000	1 629 195	-1 205 844	706 425
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	143677	1,14%	2025-09-30	7 410 000	440 000
Stadshypotek AB	297246	4,59%	2026-09-30	25 152 500	250 000
Stadshypotek AB	76359	0,72%	2024-09-30	15 434 000	400 000
Swedbank	2856683863	2,75%	2025-09-25	24 955 000	456 000
				72 951 500	1 546 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				56 371 500	
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					65 221 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				86 153 000	86 153 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				86 153 000	86 153 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 546 000	1 748 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				15 034 000	25 102 000
				16 580 000	26 850 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				42 810	46 061
				42 810	46 061
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				493 725	502 747
Upplupna räntekostnader				5 719	5 824
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				229 636	289 522
				729 080	798 093
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Västerås, 2024

Digitalt signerad av:

Lennart Östlund

Ann-Kristin Söderling

Frida Viberg

Jan-Erik Lejon

Kerstin Rännar

Lars-Erik Kihl

Ola Wikström

Marianne Åström

Mats Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Bo Siösteen

Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skiljebo i Västerås, org.nr. 769625-8016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skiljebo i Västerås för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den 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 Skiljebo 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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

Bo Siösteen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LENNART ÖSTLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 11:15:30



FRIDA VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 08:02:59



JAN-ERIK LEJON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 12:14:09



LARS-ERIK KIHLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 08:06:45



KERSTIN RÄNNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 20:13:19



MATS PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 11:28:43



ANN-KRISTIN SÖDERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 13:36:40



OLA WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 14:56:07



MARIANNE ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 19:21:45



BO SIÖSTEEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-17 kl. 10:15:49



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 10:11:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO SIÖSTEEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 17:29:40



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 10:10:56





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skiljebo i Västerås



389
KR/KVM
SPARANDE



10380
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



19%
RÄNTEKÄNSLIGHET



149
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



828
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 389 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 10380 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 19%	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 149 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 828 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.