



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Sandstenen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Sandstenen i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3211 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. Föreningen registrerades 1956 ombyggnad färdigställdes 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Sandstenen 2 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sandstenen 2	1956-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
2	lokaler (hyresrätt)	296
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	863
3	p-platser	0
3	garageplatser	49
Totalt 18 objekt		1208

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Lindblom	Ordförande
Stig Alopaeus	Ledamot
Anders Björk	HSB-Ledamot
Johnnie Blom	Ledamot
Linnéa Wilhelmsson	Ledamot
Robin Bahar	sekreterare



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Lindblom och Linnea Wilhelmsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Johnnie Blom, Johan Lindblom, Linnéa Wilhelmsson och Robin Bahar.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Johan Lindblom (sammankallande), Johnnie Blom, Linnéa Wilhelmsson samt Robin Bahar, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Johan Lindblom med Johnnie Blom som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07 utomhus på altanen. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Årets fonderingsbehov är 54 000 kr.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Ombyggnation lokal till 2 lägenheter
2020	Takbyte
2023	Undercentral

Under året har löpande underhåll utförts. En tvättmaskin har bytts ut samt att nya armaturer har installerats i trapphuset. En ny undercentral har installerats under året.

Kommande planerade underhåll är att se över fläktarna på taket i samband med OVK-besiktning i mars 2024.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 518 340. Under året har föreningen amorterat 40 252 kr.

Styrelsen anser att ekonomin är god dock måste det in en ny hyrsegäst i lokalen i kälarplan då detta är en stor intäkt för föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSB förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har fått information under året om bytte av undercentral samt löpande information under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	233	112	113	193	150
Skuldsättning, kr/kvm	1 257	1 290	1 324	1 357	1 390
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 759	1 806	1 853	1 899	1 946
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	250	265	225	217	234
Årsavgifter, kr/kvm	623	582	582	566	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	63	64	64	67
Totala intäkter, kr/kvm	706	665	652	631	607
Nettoomsättning, tkr	853	803	787	761	732
Resultat efter finansiella poster, tkr	86	-32	-33	54	96
Soliditet, %	60	64	63	76	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 169	0	0	51 169
Upplåtelseavgifter, kr	3 089 686	0	0	3 089 686
Underhållsfond, kr	303 948	0	-15 097	288 851
S:a bundet eget kapital, kr	3 444 803	0	-15 097	3 429 706
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-405 611	-32 748	15 097	-423 262
Årets resultat, kr	-32 748	32 748	0	86 455
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-438 359	0	15 097	-336 807
S:a eget kapital, kr	3 006 444	0	0	3 092 899

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 097 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	-438 359
Årets resultat, kr	86 455
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 097
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-336 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-336 807

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	853 318	802 770
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	11 411	0
Summa rörelseintäkter		864 729	802 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-577 607	-650 456
Planerat underhåll	Not 5	-69 097	-66 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-125 595	-101 880
Summa rörelsekostnader		-772 300	-818 561
Rörelseresultat		92 429	-15 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 626	1 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-26 601	-18 939
Summa finansiella poster		-5 975	-16 958
Årets resultat		86 455	-32 748
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-54 000	-66 000
Disposition underhållsfond		69 097	66 225
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		15 097	225
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		101 552	-32 523

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	3 949 862	3 717 958
Mark	Not 10	79 300	79 300
		<u>4 029 162</u>	<u>3 797 258</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 029 162</u>	<u>3 797 258</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	0	13 213
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		843 815	690 296
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	231 947	195 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>16 022</u>	<u>22 124</u>
		<u>1 091 784</u>	<u>920 641</u>
Kassa och bank	Not 13	185	185
Summa omsättningstillgångar		<u>1 091 969</u>	<u>920 827</u>
Summa tillgångar		<u>5 121 132</u>	<u>4 718 085</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 169	51 169
Upplåtelseavgifter		3 089 686	3 089 686
Underhållsfond		288 851	303 948
		<u>3 429 706</u>	<u>3 444 803</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-423 262	-405 611
Årets resultat		86 455	-32 748
		<u>-336 807</u>	<u>-438 359</u>
Summa eget kapital		<u>3 092 899</u>	<u>3 006 444</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 245 364	1 279 408
		<u>1 245 364</u>	<u>1 279 408</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	272 976	279 184
Leverantörsskulder		394 726	30 625
Fond för inre underhåll		529	529
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 000	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	112 638	119 894
		<u>782 869</u>	<u>432 233</u>
Summa skulder		<u>2 028 233</u>	<u>1 711 641</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 121 132</u>	<u>4 718 085</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	86 455	-32 748
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	125 595	101 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	212 050	69 132
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 624	-36 775
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	356 844	-26 765
Kassaflöde från löpande verksamhet	551 270	5 592
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-357 500	-187 800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-357 500	-187 800
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-40 252	-40 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 252	-40 252
Årets kassaflöde	153 518	-222 460
Likvida medel vid årets början	690 482	912 941
Likvida medel vid årets slut	844 000	690 482

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 2,1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter (ingår vatten och värme)	535 200	500 196
Hyror lokaler, garage, parkering	314 400	288 852
Övriga avgifter	2 400	2 400
Övriga intäkter	2 318	10 902
Bruttoomsättning	854 318	802 350
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-180
Hyresbortfall	-1 000	600
	853 318	802 770
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	11 411	0
	11 411	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	75 020	69 279
Reparationer	25 837	99 937
El	64 508	82 667
Uppvärmning	217 015	214 035
Vatten	20 794	22 197
Sophämtning	25 891	23 053
Övriga avgifter	31 316	25 600
Förvaltningskostnader	53 472	57 508
Fastighetsavgift	34 830	34 130
Övriga driftskostnader	28 925	22 050
	577 607	650 456
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	69 097	66 225
	69 097	66 225
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	125 595	101 880
	125 595	101 880
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	16 843	1 800
Ränteintäkter skattekonto	3 670	181
Övriga finansiella intäkter	113	0
	20 626	1 981
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	26 601	18 939
	26 601	18 939

2023

ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 638 713	5 450 913
Årets nyanskaffning	357 500	187 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 996 213	5 638 713
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 920 755	-1 818 875
Årets avskrivningar	-125 595	-101 880
Utgående avskrivningar	-2 046 351	-1 920 755
Bokfört värde	3 949 862	3 717 958
Taxeringsvärde för Sandstenen 2 i Västerås. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 600 000	7 600 000
Byggnad - lokaler	1 213 000	1 213 000
	8 813 000	8 813 000
Mark - bostäder hyreshus	3 298 000	3 298 000
Mark - lokaler	681 000	681 000
	3 979 000	3 979 000
Taxeringsvärde totalt	12 792 000	12 792 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	79 300	79 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 300	79 300
Bokfört värde	79 300	79 300

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	13 213		
		0	13 213		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		17 134	17 834		
Skattekonto		214 813	177 174		
		231 947	195 008		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		185	185		
		185	185		
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 089 686	51 169	303 948	-405 611	-32 748
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-32 748	32 748
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-69 097	69 097	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			54 000	-54 000	
Årets resultat					86 455
Belopp vid årets slut	3 089 686	51 169	288 851	-423 262	86 455
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	193152	5,45%	2024-03-11	238 932	6 208
Stadshypotek AB	225350	1,15%	2025-03-30	830 000	20 000
Stadshypotek AB	227026	1,05%	2025-09-30	449 408	14 044
				1 518 340	40 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 245 364	
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					1 317 080
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				3 448 000	3 448 000
varav frigjorda					
Summa ställda säkerheter				3 448 000	3 448 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				40 252	40 252
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				232 724	238 932
				272 976	279 184
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				2 000	2 000
				2 000	2 000
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				51 645	37 918
Upplupna räntekostnader				2 356	1 936
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				58 637	80 040
				112 638	119 894
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

2023

ÅRSREDOVISNING

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

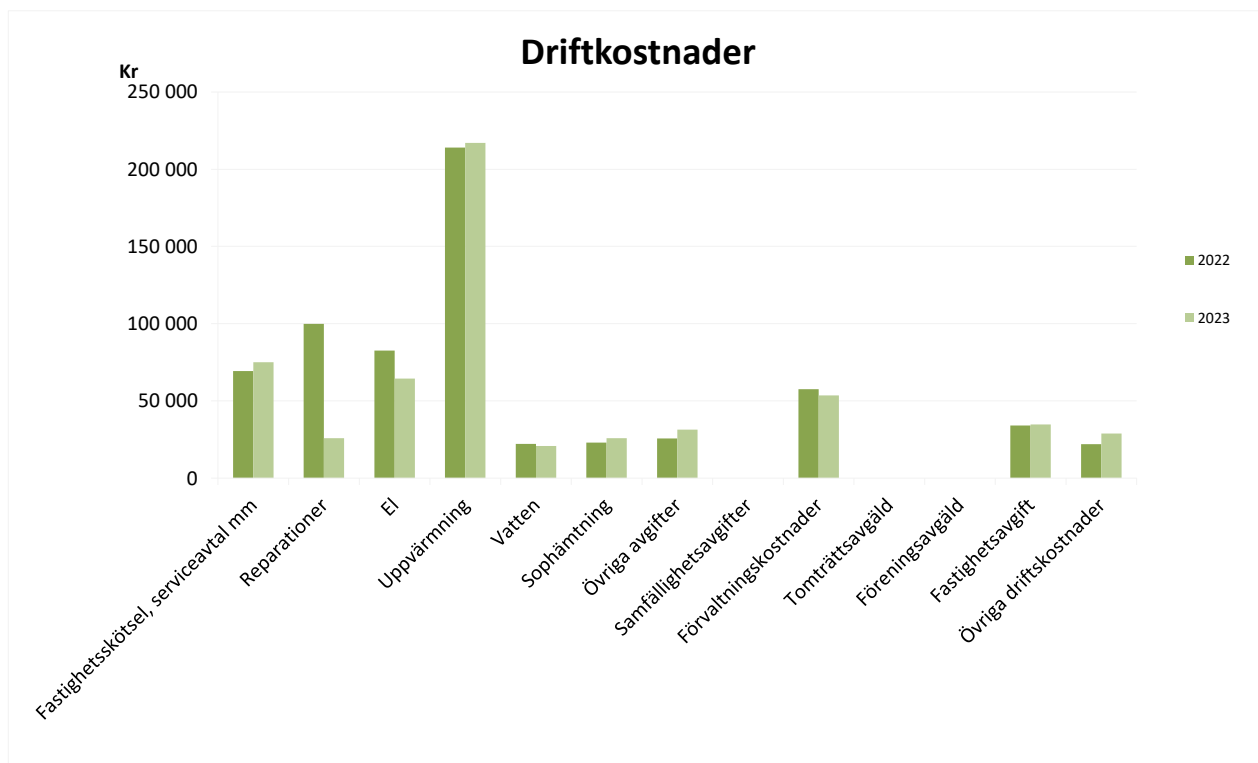
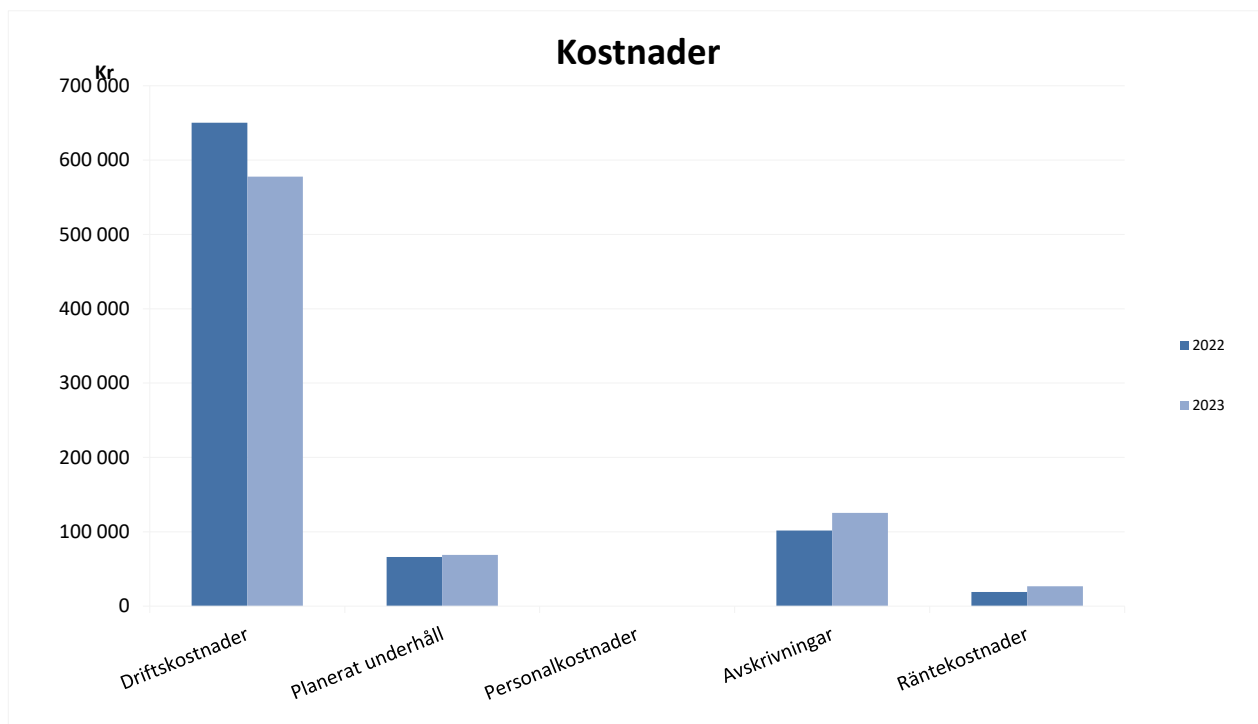
Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Anders Björk.....
Johan Lindblom.....
Johnnie Blom.....
Linnéa Wilhelmsson.....
Robin Bahar.....
Stig Alopaeus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandstenen i Västerås, org.nr. 778000-3211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandstenen i Västerås 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 jag, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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.

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 HSB Brf Sandstenen i Västerås 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har öreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOHAN LINDBLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:41:11



ANDERS BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 17:40:34



JOHNNIE BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:57:20



ROBIN BAHAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:23:49



STIG ALOPAEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:39:15



LINNÉA WILHELMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:37:44



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:06:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:06:30



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Sandstenen i Västerås



233
KR/KVM
SPARANDE



1257
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



250
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



623
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 233 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-behoven.	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 1257 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 250 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 623 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.