



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Backa i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Backa i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3500 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kerstin 18	1942-01-01	1942

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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	p-platser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	900
Totalt 30 objekt		900

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jennie Rosengren	Ordförande
Helena Klint	Ledamot
Carina Lindgren	Ledamot
Niklas Wold	HSB-Ledamot
Daniel Karlsson	Ledamot
Jonathan Roos	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jennie Rosengren, Jonathan Roos och Helena klint.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Jennie Rosengren och Daniel Karlsson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Helena Klint (sammankallande) och Madelene Stolpe, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade en extra föreningsstämma 2023-11-20 där ärendet var beslut ett av två av HSBs nya normalstadgar. På extrastämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-07

Under året har föreningen bytt redovisningsprincip från K2 till K3.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

Föreningen har anordnat en städdag under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	228	131	164	215	168
Skuldsättning, kr/kvm	1 001	1 034	1 291	1 344	1 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 001	1 034	1 291	1 344	1 402
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	229	225	225	200	218
Årsavgifter, kr/kvm	804	744	730	727	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	856	802	783	777	751
Nettoomsättning, tkr	771	722	705	699	676
Resultat efter finansiella poster, tkr	105	-3	64	117	64
Soliditet, %	49	46	42	39	35

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	41 185	0	0	41 185
Underhållsfond, kr	733 162	0	58 702	791 864
S:a bundet eget kapital, kr	774 347	0	58 702	833 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	167 002	-2 973	-58 702	105 327
Årets resultat, kr	-2 973	2 973	104 607	104 607
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	164 029	0	45 905	209 934
S:a eget kapital, kr	938 376	0	104 607	1 042 983

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 81 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 298 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	164 029
Årets resultat, kr	104 607
Reservation till underhållsfond, kr	-81 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 298
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	209 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	209 934
------------------------------------	----------------

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	770 755	721 712
Summa rörelseintäkter		770 755	721 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-527 297	-550 479
Planerat underhåll	Not 4	-22 299	-44 700
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-43 368	-43 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-78 340	-76 426
Summa rörelsekostnader		-671 304	-714 973
Rörelseresultat		99 451	6 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 587	1 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-10 432	-11 553
Summa finansiella poster		5 155	-9 712
Årets resultat		104 607	-2 973
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-81 000	-84 000
Disposition underhållsfond		22 298	44 700
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-58 702	-39 300
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		45 905	-42 273

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	1 015 887	1 074 345
Mark	Not 10	24 500	24 500
Markanläggningar	Not 11	298 224	318 105
		<u>1 338 610</u>	<u>1 416 950</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>1 338 610</u>	<u>1 416 950</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	0	6 047
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		766 470	564 036
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	19 181	47 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>19 939</u>
		785 651	637 568

Summa omsättningstillgångar		<u>785 651</u>	<u>637 568</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar**2 124 261****2 054 518**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 185	41 185
Underhållsfond		791 864	733 162
		<u>833 049</u>	<u>774 347</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		105 327	167 002
Årets resultat		104 607	-2 973
		<u>209 934</u>	<u>164 029</u>
Summa eget kapital		<u>1 042 983</u>	<u>938 376</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>0</u>	<u>900 608</u>
		0	900 608
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	900 608	29 936
Leverantörsskulder		38 146	19 765
Aktuell skatteskuld		1 906	2 838
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	20 265	11 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>120 353</u>	<u>151 227</u>
		<u>1 081 278</u>	<u>215 534</u>
Summa skulder		<u>1 081 278</u>	<u>1 116 142</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 124 261</u>	<u>2 054 518</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	104 607	-2 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	78 340	76 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	182 947	73 453
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	54 351	18 313
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 928	37 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	232 370	129 005
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-29 936	-231 062
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-29 936	-231 062
Årets kassaflöde	202 434	-102 057
Likvida medel vid årets början	564 036	666 093
Likvida medel vid årets slut	766 470	564 036

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).

Föreningen har bytt redovisningsprincip från K2 till K3 under året vilket kan påverka jämförelsetalen mellan åren.

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 2,13 %

Markanläggningar 5%

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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	723 432	669 924
Hyror, parkeringar	43 200	43 200
Övriga intäkter	4 723	9 488
Bruttoomsättning	<u>771 355</u>	<u>722 612</u>
Hyresbortfall	-600	-900
	770 755	721 712
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	122 100	125 626
Reparationer	15 513	32 838
El	31 250	29 291
Uppvärmning	146 730	144 309
Vatten	28 517	29 338
Sophämtning	36 699	36 400
Övriga avgifter	29 153	26 520
Förvaltningskostnader	77 793	89 540
Fastighetsavgift	28 041	27 342
Övriga driftskostnader	11 500	9 275
	527 297	550 479
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	22 299	44 700
	22 299	44 700
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	32 999	33 000
Sociala kostnader	10 369	10 368
	43 368	43 368
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	58 458	56 545
Markanläggningar	19 881	19 881
	78 340	76 426
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	14 985	1 789
Ränteintäkter skattekonto	602	52
	15 587	1 841
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	10 432	11 553
	10 432	11 553

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 738 300	2 738 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 738 300	2 738 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 663 955	-1 607 410
Årets avskrivningar	-58 458	-56 545
Utgående avskrivningar	-1 722 413	-1 663 955
Bokfört värde	1 015 887	1 074 345
Taxeringsvärde för Kerstin 18 i Västerås. Värdeår 1942.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 400 000	7 400 000
Byggnad - lokaler	0	0
	7 400 000	7 400 000
Mark - bostäder hyreshus	4 377 000	4 377 000
Mark - lokaler	0	0
	4 377 000	4 377 000
Taxeringsvärde totalt	11 777 000	11 777 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	24 500	24 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 500	24 500
Bokfört värde	24 500	24 500
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	397 629	397 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 629	397 629
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 524	-59 643
Årets avskrivningar	-19 881	-19 881
Utgående avskrivningar	-99 405	-79 524
Bokfört värde	298 224	318 105

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	6 047			
		0	6 047			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	19 181	47 546			
		19 181	47 546			
Not 14	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	41 185	733 162	167 002	-2 973	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			-2 973	2 973	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-22 298	22 298		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		81 000	-81 000		
	Årets resultat				104 607	
	Belopp vid årets slut	41 185	791 864	105 327	104 607	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	227024	0,91%	2024-09-30	299 630	9 960
	Stadshypotek AB	227025	0,91%	2024-09-30	600 978	19 976
					900 608	29 936
	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					750 928
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				2 745 000	2 745 000
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				2 745 000	2 745 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				29 936	29 936
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				870 672	0
					900 608	29 936
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				10 368	10 368
	Källskatt				9 897	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	1 400
					20 265	11 768
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				72 698	72 092
	Upplupna räntekostnader				2 066	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				45 589	79 135
					120 353	151 227
Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

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

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Carina Lindgren

.....
Daniel Karlsson

.....
Helena Klint

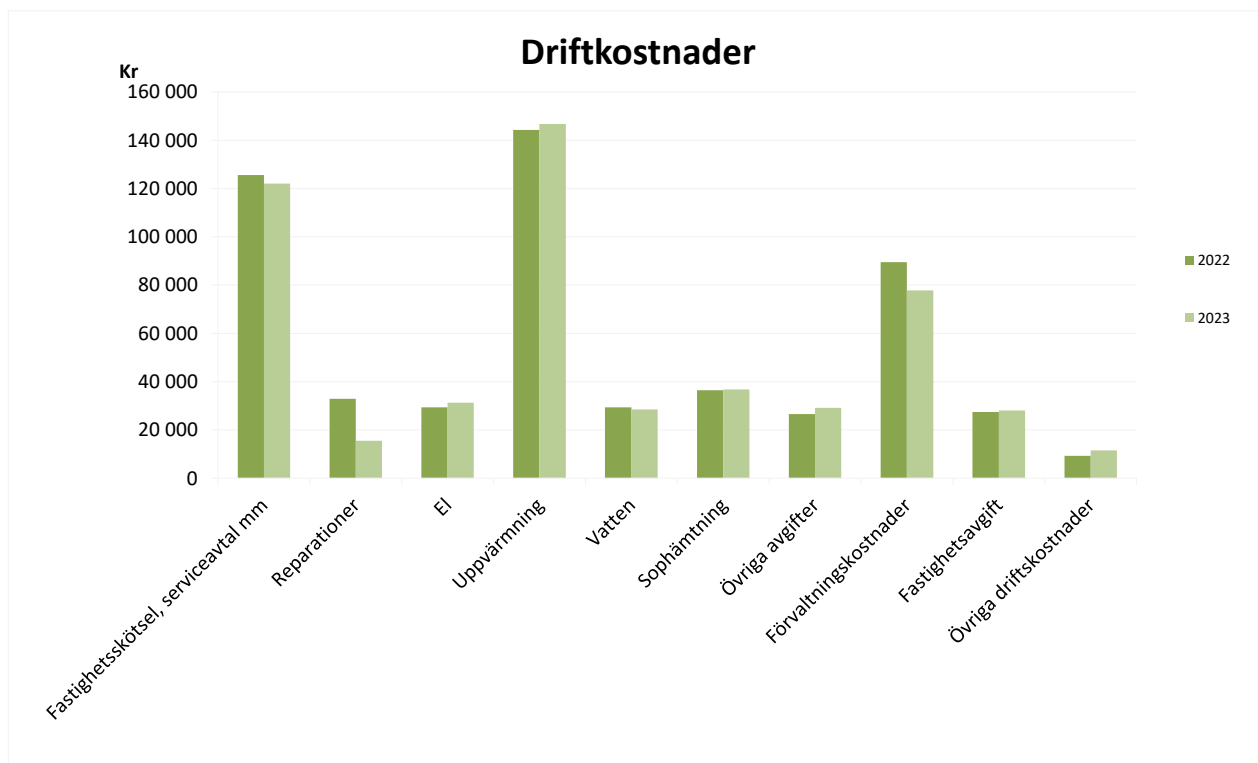
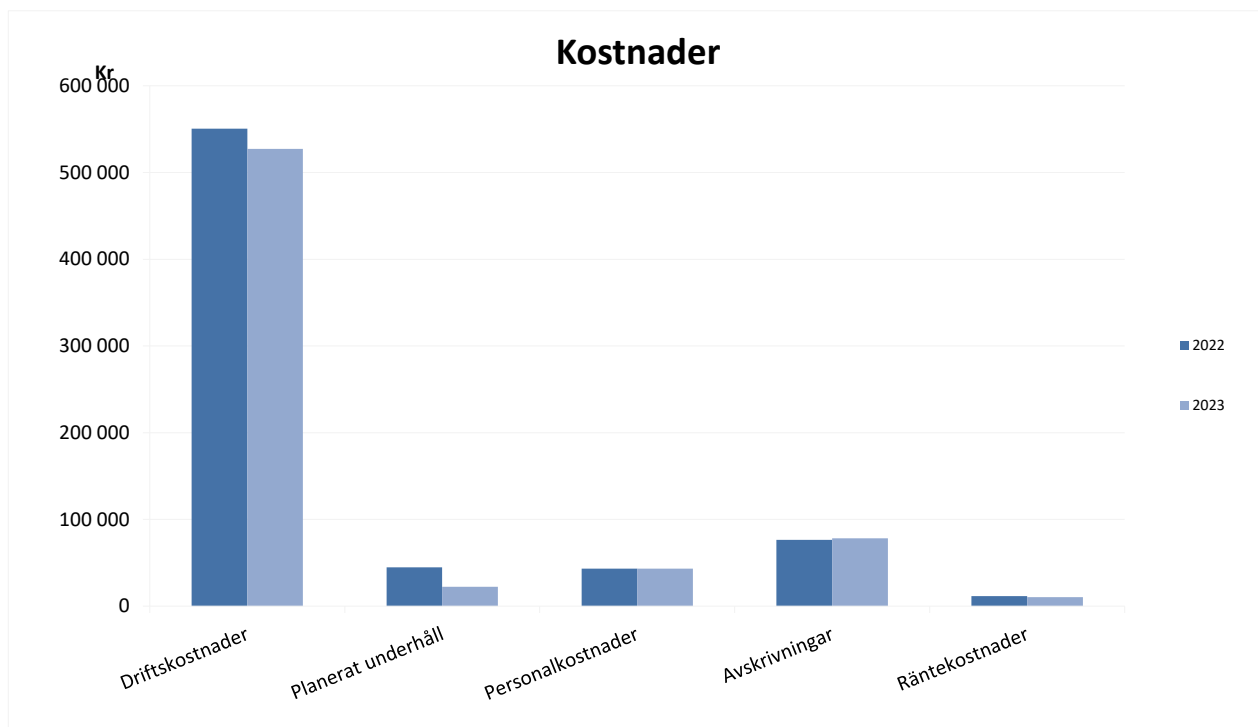
.....
Jennie Rosengren

.....
Niklas Wold

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

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





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Backa i Västerås, org.nr. 778000-3500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backa 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 Backa 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.

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 Backa i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENNIE ROSENGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 12:23:16



HELENA KLINT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 17:38:16



DANIEL KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 12:16:29



CARINA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 18:23:07



NIKLAS WOLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:11:13



JONATHAN ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:22:39



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:09:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:08:42



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Backa i Västerås



228

KR/KVM

SPARANDE



1001

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



229

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



804

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 228 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 1001 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 1%	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 229 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 804 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.