



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Nordanby i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nordanby i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-5119 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängsliljan 5	1990-01-01	1990

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)	77
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2552
13	garageplatser	231
13	p-platser	0
Totalt 65 objekt		2860

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 11 st 3 rok. Föreningen har även en föreningslokal på 46 kvm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Söderqvist	Ordförande
Barbro Lindström	Ledamot
Sven Martinsson	Ledamot, bortgången
Aino Birgitta Lindgren	Ledamot
Ulla-Britt Pörhö	Ledamot
Malin Jansson	HSB-Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Martinsson och Ulla-Britt Pörhö.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Barbro Lindström, Sven Martinsson, Aino Birgitta Lindgren och Eva Söderqvist, två i förening.

Revisorer har varit: Stig-Georg Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lars Andersson (sammankallande) och Eja Andersson, valda vid föreningsstämman.

Hemmavicevärd: Barbro Lindström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-08-28.

Underhåll: Under året har föreningen genomfört en stamspolning, byte av motor till entrédörr, filterbyte till ventilationen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Modernisering hiss

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

Byte av takpapp, byte motorvärmaruttag.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Styrelseutbildning: ordförande och sekreterare har gått en kurs på HSB i styrelsearbete och ordförande även i bostadsrättsjuridik. Valberedningen har gått en kurs om valberedningens arbete.

Ledamöter i styrelsen har även deltagit på ordförandeträff på HSB, styrelsemässa, verksamhetsträff med tema ekonomi

arrangerad av HSB.

Föreningen har en epostadress: hsb.brfnordanby@outlook.com

Föreningen har anordnat kaffeträffar varje torsdag i trädgården eller i samlingssalen. Bingo i samarbete med Attendo samt en julträff där föreningen bjöd på jultallrik.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	380	308	323	340	335
Skuldsättning, kr/kvm	5 234	5 322	5 410	5 626	5 975
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 960	6 061	6 161	6 406	6 804
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	198	177	186	178	176
Årsavgifter, kr/kvm	891	874	874	874	874
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	89	88	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	950	866	872	874	867
Nettoomsättning, tkr	2 562	2 516	2 533	2 539	2 519
Resultat efter finansiella poster, tkr	510	-127	3 826	333	401
Soliditet, %	42	40	40	29	27

* Resultatet 2021 påverkades (3 826) positivt pga återföring nedskrivning.

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	2 789 002	0	0	2 789 002
Underhållsfond, kr	458 055	0	-15 206	442 849
S:a bundet eget kapital, kr	3 247 057	0	-15 206	3 231 851
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 533 415	-126 549	15 206	7 422 073
Årets resultat, kr	-126 549	126 549	509 636	509 636
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 406 866	0	524 842	7 931 709
S:a eget kapital, kr	10 653 923	0	509 636	11 163 560

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 206 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	7 406 867
Årets resultat, kr	509 636
Reservation till underhållsfond, kr	-108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 206
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 931 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 931 709
------------------------------------	------------------

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	2 561 742	2 516 422
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	200 000	0
Summa rörelseintäkter		2 761 742	2 516 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 356 161	-1 354 868
Planerat underhåll	Not 5	-123 206	-149 750
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-73 247	-75 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-470 861	-871 287
Summa rörelsekostnader		-2 023 475	-2 451 465
Rörelseresultat		738 267	64 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 553	2 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-258 184	-194 436
Summa finansiella poster		-228 631	-191 506
Årets resultat		509 636	-126 549
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-108 000	-110 000
Disposition underhållsfond		123 206	149 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		15 206	39 750
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		524 842	-86 799

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

Byggnader	Not 10	24 311 004	24 766 773
Mark	Not 11	670 000	670 000
Inventarier	Not 12	90 554	105 646
		<u>25 071 558</u>	<u>25 542 419</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>25 071 558</u>	<u>25 542 419</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	-1	24 230
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 718 954	1 046 759
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	18 883	16 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>51 866</u>	<u>50 064</u>
		<u>1 789 703</u>	<u>1 137 378</u>

Kassa och bank	Not 15	575	575
----------------	--------	-----	-----

Summa omsättningstillgångar		<u>1 790 278</u>	<u>1 137 953</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>26 861 835</u>	<u>26 680 372</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 789 002	2 789 002
Underhållsfond		442 849	458 055
		<u>3 231 851</u>	<u>3 247 057</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 422 073	7 533 415
Årets resultat		509 636	-126 549
		<u>7 931 709</u>	<u>7 406 867</u>
Summa eget kapital		<u>11 163 559</u>	<u>10 653 923</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	12 565 828	12 137 568
		<u>12 565 828</u>	<u>12 137 568</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 644 740	3 329 000
Leverantörsskulder		71 539	50 668
Aktuell skatteskuld		5 219	3 696
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 800	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	409 150	503 717
		<u>3 132 448</u>	<u>3 888 881</u>
Summa skulder		<u>15 698 276</u>	<u>16 026 449</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>26 861 835</u>	<u>26 680 372</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	509 636	-126 549
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	470 861	871 287
Kassaflöde från löpande verksamhet	980 497	744 738
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 871	-4 762
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-72 173	109 746
Kassaflöde från löpande verksamhet	928 195	849 722
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 061 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 061 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-256 000	-256 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-256 000	-256 000
Årets kassaflöde	672 195	-467 528
Likvida medel vid årets början	1 047 334	1 514 861
Likvida medel vid årets slut	1 719 529	1 047 334

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 1,42 %

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 9 995 786 kr. (9 995 786 kr)

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	2 274 084	2 229 467
Hyror, lokaler, garage och p-platser	221 272	212 450
Övriga avgifter, el	66 476	70 051
Övriga intäkter	1 310	7 004
Bruttoomsättning	2 563 142	2 518 972
Hyresbortfall	-1 400	-2 550
	2 561 742	2 516 422
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Hissbidrag	200 000	0
	200 000	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	344 294	336 830
Reparationer	67 779	28 187
El	183 115	163 518
Uppvärmning	311 431	278 776
Vatten	79 634	72 263
Sophämtning	78 908	82 779
Övriga avgifter	77 186	80 999
Förvaltningskostnader	109 164	169 406
Föreningsavgäld	0	39 250
Fastighetsavgift	71 263	68 673
Övriga driftskostnader	33 386	34 187
	1 356 161	1 354 868
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	123 206	149 750
	123 206	149 750
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 960	50 058
Vicevärdsarvode	24 000	18 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	4 287	4 502
	73 247	75 560
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	455 769	456 590
Restvärdesavskrivning	0	399 604
Inventarier	15 092	15 093
	470 861	871 287
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	29 206	2 862
Ränteintäkter skattekonto	347	18
Övriga finansiella intäkter	0	50
	29 553	2 930
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	257 644	193 896
Övriga finansiella kostnader	540	540
	258 184	194 436

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 054 512	31 679 906
Årets nyanskaffning	0	1 061 250
Årets utträngning	0	-686 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 054 512	32 054 512
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 287 739	-7 118 190
Årets restvärdesavskrivning	0	287 041
Årets avskrivningar	-455 769	-456 590
Utgående avskrivningar	-7 743 508	-7 287 739
Bokfört värde	24 311 004	24 766 773
Taxeringsvärde för Kungsängsliljan 5 i Västerås. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 600 000	20 600 000
Byggnad - lokaler	695 000	695 000
	21 295 000	21 295 000
Mark - bostäder hyreshus	5 600 000	5 600 000
Mark - lokaler	552 000	552 000
	6 152 000	6 152 000
Taxeringsvärde totalt	27 447 000	27 447 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	670 000	670 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	670 000	670 000
Bokfört värde	670 000	670 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	150 925	150 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 925	150 925
Ingående avskrivningar	-45 279	-30 186
Årets avskrivningar	-15 092	-15 093
Utgående avskrivningar	-60 371	-45 279
Bokfört värde	90 554	105 646

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-1	24 230			
		-1	24 230			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	18 883	16 325			
		18 883	16 325			
Not 15	Kassa och bank					
	Handkassa	575	575			
		575	575			
Not 16	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	2 789 002	458 055	7 533 415	-126 549	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			-126 549	126 549	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-123 206	123 206		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		108 000	-108 000		
	Årets resultat				509 636	
	Belopp vid årets slut	2 789 002	442 849	7 422 073	509 636	
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	141880	0,99%	2025-09-30	6 760 000	80 000
	Swedbank	854153277	3,68%	2027-08-25	2 904 828	40 000
	Swedbank	2759118462	4,72%	2026-09-25	3 073 000	52 000
	Swedbank	2858087162	1,02%	2024-09-25	2 472 740	84 000
					15 210 568	256 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 565 828	
	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					13 930 568
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				28 592 000	28 592 000
	<i>varav frigjorda</i>				-3 807 000	-3 807 000
	Summa ställda säkerheter				24 785 000	24 785 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				256 000	256 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 388 740	3 073 000
					2 644 740	3 329 000
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				1 800	1 800
					1 800	1 800
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				251 627	290 129
	Upplupna räntekostnader				47 484	19 715
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				110 039	193 873
					409 150	503 717
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

Aino Birgitta Lindgren

Barbro Lindström

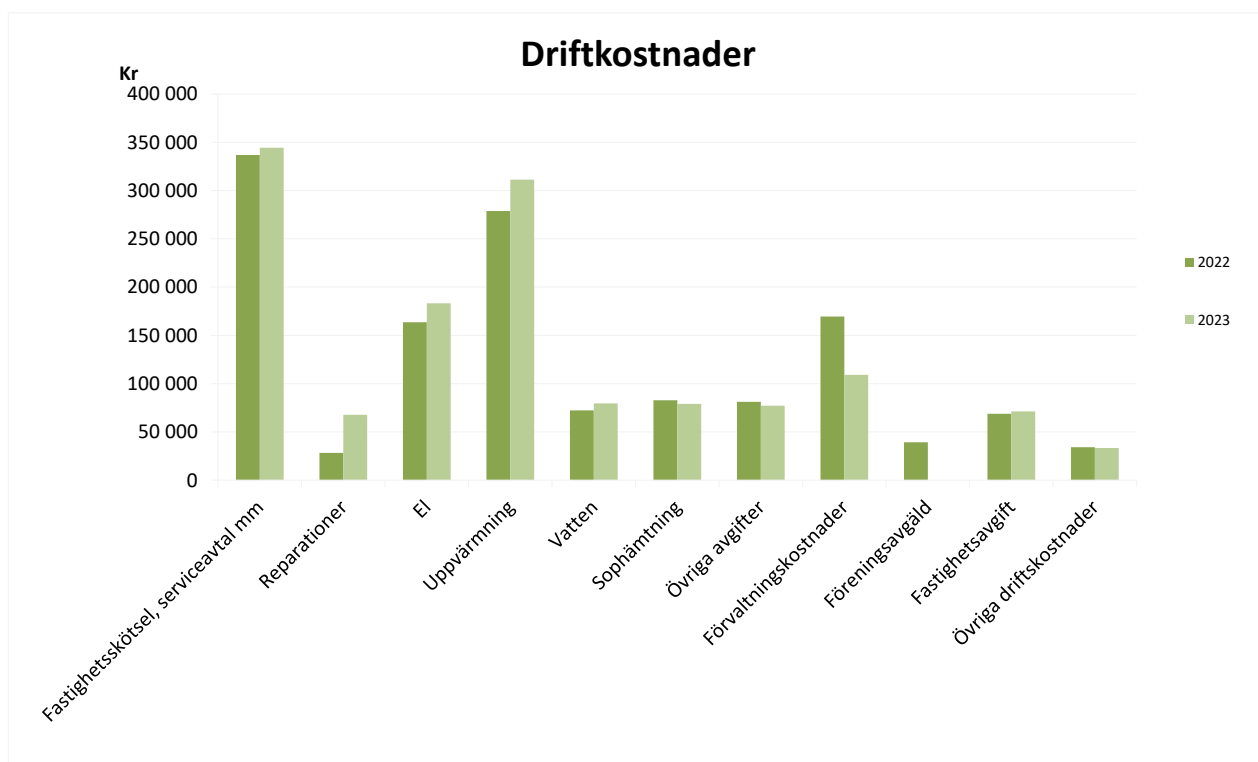
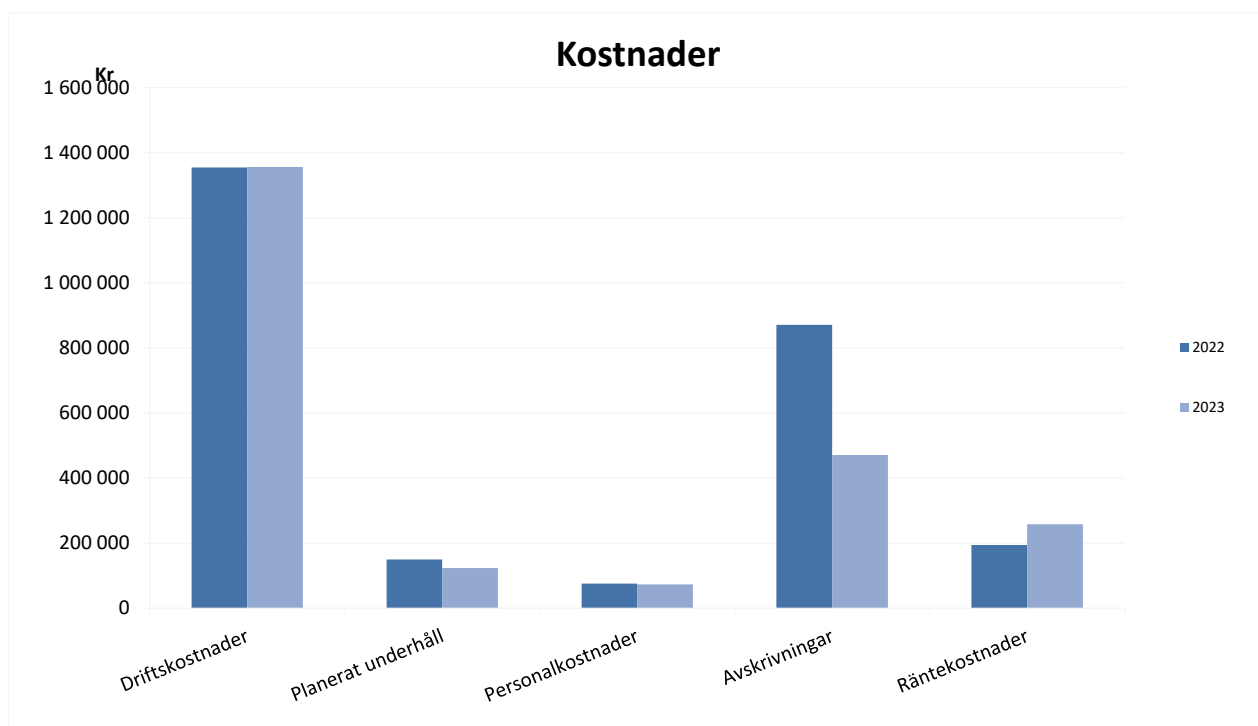
Eva Söderqvist

Malin Jansson

Ulla-Britt Pörhö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Stig-Georg Andersson
Av stämman vald revisorJoakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordanby i Västerås, org.nr. 716412-5119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nordanby 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Stig-Georg Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

EVA SÖDERQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:10:58



MALIN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 13:41:27



ULLA-BRITT PÖRHÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:37:55



BARBRO LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 16:59:21



AINO BIRGITTA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:50:17



STIG-GEORG ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:01:29



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:44:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

STIG-GEORG ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:30:32



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:44:20



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Nordanby i Västerås



380
KR/KVM
SPARANDE



5234
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



198
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



891
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 380 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 5234 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 198 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 891 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 föreningsstämmans 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.