



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Hagadal i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hagadal i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3062 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-24.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun. På fastigheten finns 2 bostadshus, tillsammans 4 trapphus, med adresserna Haga Parkgata 7-9.

| Fastighet   | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------|---------------|----------------------|
| Rembygeln 2 | 1946-01-01    | 1946                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 33    | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1688                     |
| 20    | p-platser                             | 0                        |
| 6     | garageplatser                         | 0                        |

**Totalt 59 objekt** **1688**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 6 st 3 rok.

#### Föreningen äger dessutom

| Namn                    | Typ | Org. Nr     | Andel | Ändamål                                                                                     |
|-------------------------|-----|-------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Västerås Rembygeln GA:1 | G:A | 717902-5437 | 1/5   | Biluppställningsplatser, Körytor, Planteringsytor, Garagebyggnader belysning och eluttag mm |

**Totalt 1 objekt**



**Styrelsens sammansättning**

| Namn            | Roll                  |
|-----------------|-----------------------|
| Jörgen Buhre    | Ordförande            |
| Eva Linder      | Ledamot               |
| Lena Johansson  | Ledamot               |
| Sofie Stistrup  | Ledamot / Sekreterare |
| Jörgen Härnberg | Ledamot               |
| Frida Viberg    | Ledamot / HSB         |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Sofie Stistrup.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Linder, Jörgen Buhre, Lena Johansson och Sofie Stistrup.

Revisorer har varit: Per-Uno Bylund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lena Johansson (sammankallande) och Tony Vesterberg, valda vid föreningsstämman.

Till ombud för HSB Mälardalarnas föreningsstämma utsågs Jörgen Buhre till Fullmäktige och Eva Linder till suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09 i föreningslokalen.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår värme och bredband.

Föreningen gör ett negativt resultat för 2023 vilket har påverkats bl.a. av högre bevakningskostnader samt reparationer som föreningen förväntar sig vara av engångsföreteelse.

Föreningens lån uppgår till 11 828 513 kr och har under året amorterat 187 000 kr. Ett lån villkorsändrades under året och bytte långivare från Swedbank till Handelsbanken.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2023 års fonderingsbehov uppgår till 83 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-13.

Under året har löpande underhåll och reparationer genomförts samt utbyte av armaturer till LED i förråd, tvättstugor och trapphus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Ändamål                 |
|-----------|-------------------------|
| 1992      | Fasad                   |
| 1992      | Fönster                 |
| 1992      | Stam                    |
| 2018      | Värmeväxlare            |
| 2019      | Låssystem               |
| 2021      | Garagedörrar Furuparken |
| 2022-2023 | Hissar 4 st             |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37, varav HSB Mälardalarna utgör en.

Medlemmarna har fått information av styrelsen i form av utdelning av info samt lappar i trapphusen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 119   | 281   | 313   | 287   | 172   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 829 | 6 937 | 6 159 | 6 235 | 6 311 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 012 | 7 122 | 6 323 | 6 402 | 6 480 |
| Räntekänslighet, %                     | 7     | 7     | 7     | 7     | 7     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 233   | 218   | 216   | 195   | 203   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 998   | 951   | 932   | 914   | 914   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93    | 94    | 95    | 96    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 044 | 982   | 960   | 932   | 929   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 809 | 1 701 | 1 663 | 1 614 | 1 608 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -243  | 201   | 1 639 | 132   | 124   |
| Soliditet, %                           | 19    | 21    | 21    | 11    | 10    |

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

**Upplysning vid förlust:** Föreningen gör ett negativt resultat för 2023 vilket har påverkats bl.a. av högre bevakningskostnader samt reparationer som föreningen förväntar sig vara av engångsföreteelse. Underskottet kommer inte påverka föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 30 840                     | 0                                                                      | 0                         | 30 840                     |
| Underhållsfond, kr                    | 2 160 468                  | 0                                                                      | -18 843                   | 2 141 625                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 191 308</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-18 843</b>            | <b>2 172 465</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 806 670                    | 201 331                                                                | 18 843                    | 1 026 844                  |
| Årets resultat, kr                    | 201 331                    | -201 331                                                               | -242 638                  | -242 638                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 008 001</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-223 795</b>           | <b>784 206</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>3 199 309</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-242 638</b>           | <b>2 956 671</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 843 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 008 001      |
| Årets resultat, kr                                  | -242 638       |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -83 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 101 843        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>784 206</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>784 206</b> |
|------------------------------------|----------------|

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

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 1 786 175                        | 1 696 609                        |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 22 345                           | 3 936                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>1 808 520</b>                 | <b>1 700 545</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -1 254 123                       | -1 028 762                       |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | -101 843                         | -17 550                          |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -51 337                          | -49 056                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -346 531                         | -267 382                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-1 753 833</b>                | <b>-1 362 750</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>54 687</b>                    | <b>337 795</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 8 | 27 635                           | 4 753                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 9 | -324 960                         | -141 217                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-297 325</b>                  | <b>-136 464</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>-242 638</b>                  | <b>201 331</b>                   |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -83 000                          | -83 000                          |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 101 843                          | 17 550                           |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | 18 843                           | -65 450                          |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>-223 795</b>                  | <b>135 881</b>                   |

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader                                    | Not 10 | 13 669 851               | 12 025 495               |
| Mark                                         | Not 11 | 55 952                   | 55 952                   |
| Inventarier                                  | Not 12 | 38 632                   | 50 931                   |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 13 | 0                        | 2 062 338                |
|                                              |        | <u>13 764 435</u>        | <u>14 194 716</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>13 764 435</u>        | <u>14 194 716</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     | Not 14 | 44 656                   | 0                        |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank        |        | 1 339 264                | 1 323 924                |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 15 | 3 768                    | 7 802                    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 48 224                   | 45 797                   |
|                                              |        | <u>1 435 912</u>         | <u>1 377 523</u>         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>1 435 912</u>         | <u>1 377 523</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>15 200 346</b></u> | <u><b>15 572 239</b></u> |



| Balansräkning                                |        | 2023-12-31               | 2022-12-31               |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder                     |        |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 16 |                          |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                          |                          |
| Insatser                                     |        | 30 840                   | 30 840                   |
| Underhållsfond                               |        | 2 141 626                | 2 160 468                |
|                                              |        | <u>2 172 466</u>         | <u>2 191 308</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |        | 1 026 843                | 806 670                  |
| Årets resultat                               |        | -242 638                 | 201 331                  |
|                                              |        | <u>784 205</u>           | <u>1 008 001</u>         |
| Summa eget kapital                           |        | <u>2 956 671</u>         | <u>3 199 309</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 11 616 513               | 8 131 676                |
|                                              |        | <u>11 616 513</u>        | <u>8 131 676</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 18 | 212 000                  | 3 883 837                |
| Leverantörsskulder                           |        | 93 635                   | 69 026                   |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 12 554                   | 7 377                    |
| Fond för inre underhåll                      |        | 14 649                   | 14 649                   |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 23 239                   | 21 697                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 271 085                  | 244 667                  |
|                                              |        | <u>627 162</u>           | <u>4 241 253</u>         |
| Summa skulder                                |        | <u>12 243 675</u>        | <u>12 372 929</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>15 200 346</u></b> | <b><u>15 572 239</u></b> |

| Kassaflödesanalys                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -242 638         | 201 331          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                  |                  |
| Avskrivningar                                            | 346 531          | 267 382          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 103 893          | 468 713          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -43 049          | -3 585           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 57 746           | 18 558           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 118 590          | 483 686          |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                  |                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -1 978 588       | 0                |
| Pågående investeringar i fastigheter                     | 2 062 338        | -2 062 338       |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 83 750           | -2 062 338       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -187 000         | -152 000         |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 0                | 1 500 000        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -187 000         | 1 348 000        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>15 340</b>    | <b>-230 652</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 323 924</b> | <b>1 554 576</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 339 264</b> | <b>1 323 924</b> |

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 1,75 %

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 2 773 543 kr. (2 773 543 kr)

#### Övrigt

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

| Noter                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 1 684 356                | 1 604 188                |
| Hyrer, garage, p-platser och lokaler                           | 90 636                   | 89 412                   |
| Övriga avgifter                                                | 132                      | 132                      |
| Övriga intäkter                                                | 22 791                   | 11 877                   |
| Bruttoomsättning                                               | 1 797 915                | 1 705 609                |
| Hyresbortfall                                                  | -11 740                  | -9 000                   |
|                                                                | <b>1 786 175</b>         | <b>1 696 609</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Försäkringsersättning                                          | 22 345                   | 0                        |
| Återbäring försäkringsbolag                                    | 0                        | 3 936                    |
|                                                                | <b>22 345</b>            | <b>3 936</b>             |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 248 080                  | 241 671                  |
| Reparationer                                                   | 101 507                  | 51 624                   |
| El                                                             | 53 769                   | 46 802                   |
| Uppvärmning                                                    | 292 978                  | 274 702                  |
| Vatten                                                         | 56 924                   | 56 277                   |
| Sophämtning                                                    | 71 422                   | 76 384                   |
| Övriga avgifter                                                | 208 075                  | 80 533                   |
| Förvaltningskostnader                                          | 94 613                   | 102 018                  |
| Fastighetsavgift                                               | 55 121                   | 53 159                   |
| Övriga driftskostnader                                         | 71 635                   | 45 590                   |
|                                                                | <b>1 254 123</b>         | <b>1 028 762</b>         |
| <b>Not 5 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll enligt plan                                          | 101 843                  | 17 550                   |
|                                                                | <b>101 843</b>           | <b>17 550</b>            |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 38 641                   | 36 925                   |
| Revisorsarvode                                                 | 4 391                    | 4 196                    |
| Sociala kostnader                                              | 8 305                    | 7 935                    |
|                                                                | <b>51 337</b>            | <b>49 056</b>            |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 334 232                  | 255 080                  |
| Inventarier                                                    | 12 299                   | 12 302                   |
|                                                                | <b>346 531</b>           | <b>267 382</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                  | 27 492                   | 4 664                    |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 128                      | 9                        |
| Övriga finansiella intäkter                                    | 15                       | 80                       |
|                                                                | <b>27 635</b>            | <b>4 753</b>             |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 322 510                  | 139 927                  |
| Övriga finansiella kostnader                                   | 2 450                    | 1 290                    |
|                                                                | <b>324 960</b>           | <b>141 217</b>           |

| Noter                                                     | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader</b>                                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 17 073 852        | 17 073 852        |
| Årets omklassificering                                    | 1 978 588         | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 19 052 440        | 17 073 852        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                       | -5 048 357        | -4 793 277        |
| Årets avskrivningar                                       | -334 232          | -255 080          |
| Utgående avskrivningar                                    | -5 382 589        | -5 048 357        |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>13 669 851</b> | <b>12 025 495</b> |
| Taxeringsvärde för Rembygelin 2 i Västerås. Värdeår 1946. |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                               | 13 600 000        | 13 600 000        |
| Byggnad - lokaler                                         | 56 000            | 56 000            |
| Byggnad - lokaler                                         | 106 800           | 106 800           |
|                                                           | 13 762 800        | 13 762 800        |
| Mark - bostäder hyreshus                                  | 3 763 000         | 3 763 000         |
| Mark - lokaler                                            | 140 400           | 140 400           |
|                                                           | 3 903 400         | 3 903 400         |
| Taxeringsvärde totalt                                     | 17 666 200        | 17 666 200        |
| <b>Not 11 Mark</b>                                        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 55 952            | 55 952            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 55 952            | 55 952            |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>55 952</b>     | <b>55 952</b>     |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                 |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 123 011           | 123 011           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 123 011           | 123 011           |
| Ingående avskrivningar                                    | -72 080           | -59 778           |
| Årets avskrivningar                                       | -12 299           | -12 302           |
| Utgående avskrivningar                                    | -84 379           | -72 080           |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>38 632</b>     | <b>50 931</b>     |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 2 062 338         | 0                 |
| Årets investeringar                                       | -83 750           | 2 062 338         |
| Omklassificeringar                                        | -1 978 588        | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 0                 | 2 062 338         |

| Noter                                                  | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------|
| <b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b> |               |            |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar               | 44 656        | 0          |
|                                                        | <b>44 656</b> | <b>0</b>   |

|                                              |              |              |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b> |              |              |
| Skattekonto                                  | 3 768        | 7 802        |
|                                              | <b>3 768</b> | <b>7 802</b> |

|                                               |               |                  |                        |                 |
|-----------------------------------------------|---------------|------------------|------------------------|-----------------|
| <b>Not 16 Eget kapital</b>                    |               |                  |                        |                 |
|                                               | Insatser      | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets ingång                       | 30 840        | 2 160 468        | 806 670                | 201 331         |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma   |               |                  | 201 331                | -201 331        |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut    |               | -101 843         | 101 843                |                 |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan |               | 83 000           | -83 000                |                 |
| Årets resultat                                |               |                  |                        | -242 638        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>30 840</b> | <b>2 141 625</b> | <b>1 026 844</b>       | <b>-242 638</b> |

|                                                        |            |       |            |            |                         |
|--------------------------------------------------------|------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| <b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b> |            |       |            |            |                         |
| Låneinstitut                                           | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
| Stadshypotek AB                                        | 509180     | 2,93% | 2027-04-30 | 1 440 000  | 40 000                  |
| Stadshypotek AB                                        | 614604     | 4,36% | 2028-09-01 | 3 726 837  | 60 000                  |
| Swedbank                                               | 2753202304 | 3,98% | 2026-12-22 | 3 936 837  | 40 000                  |
| Swedbank                                               | 2753202338 | 1,06% | 2025-09-25 | 2 724 839  | 72 000                  |
|                                                        |            |       |            | 11 828 513 | 212 000                 |

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****11 616 513**

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

10 768 513

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

16 867 600

16 867 600

varav frigjorda

0

0

**Summa ställda säkerheter****16 867 600****16 867 600**

|                                                                         |                |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                |                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 212 000        | 172 000          |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)         | 0              | 3 711 837        |
|                                                                         | <b>212 000</b> | <b>3 883 837</b> |

|                                           |               |               |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b> |               |               |
| Arbetsgivaravgifter                       | 8 305         | 7 936         |
| Källskatt                                 | 12 906        | 12 333        |
| Mervärdesskatt                            | 2 028         | 1 428         |
|                                           | <b>23 239</b> | <b>21 697</b> |

|                                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 147 108        | 160 518        |
| Upplupna räntekostnader                                    | 61 903         | 26 326         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 62 074         | 57 823         |
|                                                            | <b>271 085</b> | <b>244 667</b> |

|                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>   |  |
| Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång. |  |



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

Västerås, 2024

Digitalt signerad av:

Jörgen Buhre

Frida Viberg

Sofie Stistrup

Jörgen Härnberg

Lena Johansson

Eva Linder

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Per-Uno Bylund

Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagadal i Västerås, org.nr. 778000-3062

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Hagadal 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 revisorssed 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

Per-Uno Bylund  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JÖRGEN BUHRE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 08:54:21



**FRIDA VIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 09:50:41



**LENA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-08 kl. 09:27:28



**JÖRGEN HÄRNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 10:05:51



**SOFIE STISTRUP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-07 kl. 08:25:27



**EVA LINDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 16:26:43



**PER-UNO BYLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 06:16:00



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 17:18:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**PER-UNO BYLUND**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 06:13:56



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

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



HSB – där möjligheterna bor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Hagadal i Västerås



119

KR/KVM

SPARANDE



6829

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



233

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



998

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**

|                                                                                     | NYCKELTAL                                 | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Sparande</b><br>119<br>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<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>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. |
|    | <b>Skuldsättning</b><br>6829<br>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<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|   | <b>Räntekänslighet</b><br><br>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 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>233<br>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.                                                                                                    |
|  | <b>Tomträtt</b><br>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                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <b>Årsavgift</b><br>998<br>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.