



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Krumeluren i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Krumeluren i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3070 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-17. Föreningens fastigheter byggdes 1952-56. Ombyggnad skedde och var fördigställda år 1995. På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Narvavägen Narvavägen 23-73 samt 2 fristående byggnader (föreningslokal Oktagonen och affärslokal Pulcinella Pizzeria)

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Krumeluren 1 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krumeluren 1	1952-01-01	1952

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
33	lokaler (hyresrätt)	1 162
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 247
43	garageplatser	774
44	p-platser med eluttag	0
84	p-platser	0
9	MC-platser inne	36
Totalt 410 objekt		13 219

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 1 rok, 72 st 2 rok, 67 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Pasanen	Ordförande
Eva Elisabet Bäcklund	Ledamot
Ingrid Brandqvist	Ledamot
Per Wiklund	Ledamot
Eva-Lena Backman	HSB-Ledamot
Henrik Hermansson	Ledamot
Markus Beijer	Ledamot
Annika Säteri	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Pasanen, Ingrid Brandqvist och Annika Säteri.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Eva Elisabet Bäcklund och Daniel Pasanen.

Revisorer har varit: Elzbieta Dziejowska vald av föreningen med Lars Axelsson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Charlotte Granberg (sammankallande), Rut Törnkvist samt Joel Stange, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma är Daniel Pasanen med Ingrid Brandqvist som suppleant.

Förvaltare har varit Johan Hultgren anställd hos HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 i föreningslokalen Oktagonen, På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring av fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt underhållsplanen. Årets fonderingsbehov uppgår till 976 000 kr.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Rotrenovering
2012	Balkongrenovering

Under året har löpande underhåll utförts. Underhåll av alla utemöbler samt investering i passagesystemet har skett. Fasaden har reparerats på olika håll samt att varmvattencirkulationen har fått en översyn.

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

En relining av stammarna kommer att ske under år 2024 då det är nödvändigt. Även målning av entrepartier är inplanerat under kommande året. Annars följer föreningen sin Underhållsplan.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 434 334 kr. Under året har föreningen amorterat 1 553 197 kr.

Föreningen har 4 lån som skall omsättas under år 2024 där räntorna förmodligen kommer att öka mot dagens låga räntor. Föreningen kommer även att behöva ta ett nytt lån för att finansiera reliningen som skall utföras under år 2024. Detta tillsammans med stigande kostnader för el, vatten och värme kan ge en ökning av avgifterna framöver.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 23 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 231.

Medlemmarna har informerats fortlöpande med förenigens eget infoblad "Krumelurnytt" under året. Det har även visats på föreningens hemsida www.hsb.se/malardalen/brf/krumeluren.

Föreningen har även en egen e-postadress där felanmälningar och annan kontakt kan ske : brf.krumeluren@gmail.com.

Styrelsen har deltagit i HSB utbildningar under året samt deltagit på Styrelsemässan och HSB:s 100-årsfirande.

Under året har det anordnats medlemsmöte i oktagonen 19 april samt att föreningen anordnade loppis med fika i samband med höstens containerhelg.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	262	170	200	208	184
Skuldsättning, kr/kvm	4 727	4 844	4 964	4 929	5 041
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 556	5 694	5 834	5 793	5 924
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	254	224	216	202	201
Årsavgifter, kr/kvm	920	824	821	815	819
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	89	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	884	791	783	776	777
Nettoomsättning, tkr	11 594	10 378	10 295	10 210	10 212
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 974	674	646	-1 357	97
Soliditet, %	11	9	8	8	8

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	472 360	0	0	472 360
Underhållsfond, kr	3 399 266	-274 554	976 000	4 100 712
S:a bundet eget kapital, kr	3 871 626	-274 554	976 000	4 573 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 759 724	674 288	-701 446	1 732 566
Årets resultat, kr	674 288	-674 288	1 974 319	1 974 319
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 434 012	0	1 272 873	3 706 885
S:a eget kapital, kr	6 305 638	-274 554	2 248 873	8 279 957

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 976 000 kr samt ianspråktagande skett med 274 554 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 434 012
Årets resultat, kr	1 974 319
Reservation till underhållsfond, kr	-976 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	274 554
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 706 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 706 885

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 594 147	10 378 924
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	338 462	0
Summa rörelseintäkter		11 932 609	10 378 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 322 236	-7 142 253
Planerat underhåll	Not 5	-274 555	-365 664
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-172 025	-178 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 211 630	-1 212 621
Summa rörelsekostnader		-8 980 446	-8 898 581
Rörelseresultat		2 952 163	1 480 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	85 028	7 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 062 871	-813 094
Summa finansiella poster		-977 844	-806 055
Årets resultat		1 974 319	674 288
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-976 000	-1 015 000
Disposition underhållsfond		274 554	365 664
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-701 446	-649 336
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 272 873	24 952

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	33 742 295	34 953 925
Mark	Not 11	33 896 340	33 896 340
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	123 854	0
		<u>67 762 488</u>	<u>68 850 265</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 762 488</u>	<u>68 850 265</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	40 585	9 797
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 662 165	3 076 829
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	313 872	247 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		487 913	389 224
		<u>5 504 535</u>	<u>3 723 744</u>
Kassa och bank	Not 15	951	951
Summa omsättningstillgångar		<u>5 505 486</u>	<u>3 724 696</u>
Summa tillgångar		<u>73 267 974</u>	<u>72 574 961</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		472 360	472 360
Underhållsfond		4 100 712	3 399 266
		<u>4 573 072</u>	<u>3 871 626</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 732 566	1 759 724
Årets resultat		1 974 319	674 288
		<u>3 706 885</u>	<u>2 434 012</u>
Summa eget kapital		<u>8 279 957</u>	<u>6 305 638</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	31 103 600	57 216 800
		<u>31 103 600</u>	<u>57 216 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	31 380 734	6 820 734
Leverantörsskulder		473 462	460 404
Aktuell skatteskuld		15 888	15 888
Fond för inre underhåll		166 316	175 253
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	68 169	74 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 779 848	1 505 291
		<u>33 884 417</u>	<u>9 052 523</u>
Summa skulder		<u>64 988 017</u>	<u>66 269 323</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>73 267 974</u>	<u>72 574 961</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 974 319	674 288
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 211 630	1 212 621
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 185 950</u>	<u>1 886 909</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-195 455	-54 181
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	271 894	322 637
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 262 389</u>	<u>2 155 365</u>
Investeringsverksamhet		
Pågående projekt relining	-123 853	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-123 853</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 553 200	-1 580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 553 200</u>	<u>-1 580 000</u>
Årets kassaflöde	1 585 336	575 365
Likvida medel vid årets början	3 077 781	2 502 415
Likvida medel vid årets slut	4 663 116	3 077 781

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 14 831 412 kr. (14 831 412 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter ingår vatten och värme	9 543 356	8 654 436
Hyror lokaler, garage, p-platser	1 256 614	1 103 413
Övriga avgifter bredband och enhetsmätning el	824 828	628 721
Övriga intäkter	65 778	70 866
Bruttoomsättning	11 690 576	10 457 436
Hyesrabatter och övriga avdrag	-18 521	-18 239
Hyesbortfall	-77 908	-60 273
	11 594 147	10 378 924
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	97 161	0
Elstöd	241 301	0
	338 462	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 618 850	1 565 439
Reparationer	421 432	466 400
El	845 012	648 607
Uppvärmning	2 161 813	1 987 892
Vatten	346 008	318 087
Sophämtning	367 844	364 520
Övriga avgifter	513 694	501 609
Förvaltningskostnader	629 872	697 206
Tomträttsavgäld	4 504	4 239
Fastighetsavgift	308 180	308 180
Övriga driftskostnader	105 029	280 074
	7 322 236	7 142 253
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	274 555	365 664
	274 555	365 664
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	124 250	128 500
Övriga arvoden	9 000	11 100
Revisorsarvode	6 000	5 200
Sociala kostnader	32 575	33 043
	171 825	177 843
Ovriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	172 025	178 043
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 211 630	1 212 621
	1 211 630	1 212 621
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	79 635	6 740
Ränteintäkter skattekonto	4 993	255
Övriga finansiella intäkter	400	44
	85 028	7 039
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 059 174	812 074
Övriga finansiella kostnader	3 697	1 020
	1 062 871	813 094

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	56 933 203	56 933 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 933 203	56 933 203
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 979 278	-20 766 657
Årets avskrivningar	-1 211 630	-1 212 621
Utgående avskrivningar	-23 190 908	-21 979 278
Bokfört värde	33 742 295	34 953 925
Taxeringsvärde för Krumeluren 1 i Västerås. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	2 842 000	2 842 000
	66 842 000	66 842 000
Mark - bostäder hyreshus	22 400 000	22 400 000
Mark - lokaler	2 056 000	2 056 000
	24 456 000	24 456 000
Taxeringsvärde totalt	91 298 000	91 298 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	33 896 340	33 896 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 896 340	33 896 340
Bokfört värde	33 896 340	33 896 340
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående investeringar relining	123 854	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 854	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	40 585	9 797			
	40 585	9 797			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	263 872	247 894			
Övriga fordringar	50 000	0			
	313 872	247 894			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	951	951			
	951	951			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	472 360	3 399 266	1 759 724	674 288	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			674 288	-674 288	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-274 554	274 554		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		976 000	-976 000		
Årets resultat				1 974 319	
Belopp vid årets slut	472 360	4 100 712	1 732 566	1 974 319	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788942083	0,92%	2024-10-16	16 000 000	250 000
Nordea Hypotek AB	39788942091	1,31%	2027-10-20	16 000 000	250 000
Nordea Hypotek AB	39788996426	0,85%	2024-06-19	6 300 000	200 000
Stadshypotek AB	228607	0,97%	2025-03-30	1 945 000	20 000
Stadshypotek AB	229461	1,01%	2026-06-30	7 800 000	80 000
Stadshypotek AB	232494	2,58%	2026-04-30	4 755 000	340 000
Stadshypotek AB	233784	4,05%	2025-09-30	1 416 800	123 200
Swedbank	854369550	4,80%	2024-04-28	5 217 534	340 000
Swedbank	2854856008	5,19%	2024-05-28	3 000 000	0
				62 434 334	1 603 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				31 103 600	
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					54 418 334
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				68 598 000	68 598 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				68 598 000	68 598 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 603 200	1 603 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				29 777 534	8 217 534
				31 380 734	9 820 734
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				29 724	33 044
Källskatt				38 445	41 910
				68 169	74 954
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 087 883	995 901
Upplupna räntekostnader				163 000	115 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				528 965	393 936
				1 779 848	1 505 291
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Markus Beijer

.....
Daniel Pasanen

.....
Per Wiklund

.....
Eva Elisabet Bäcklund

.....
Eva-Lena Backman

.....
Henrik Hermansson

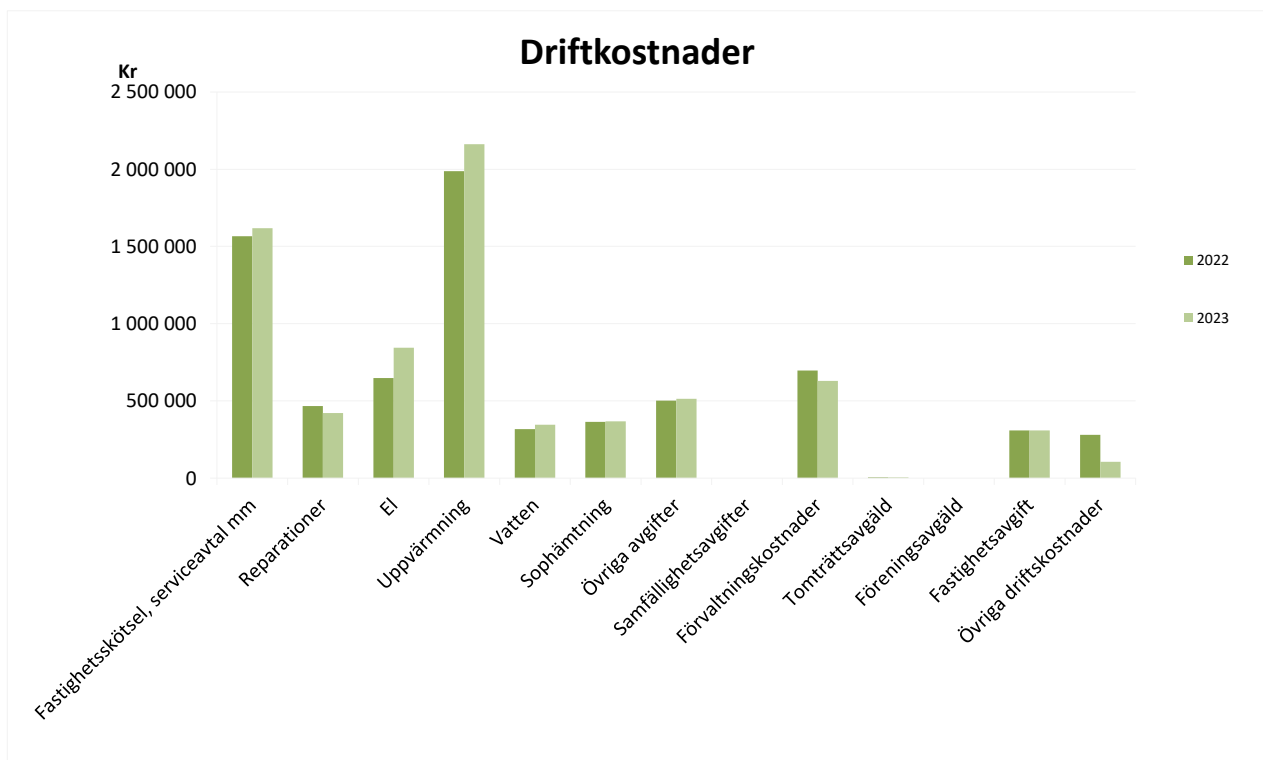
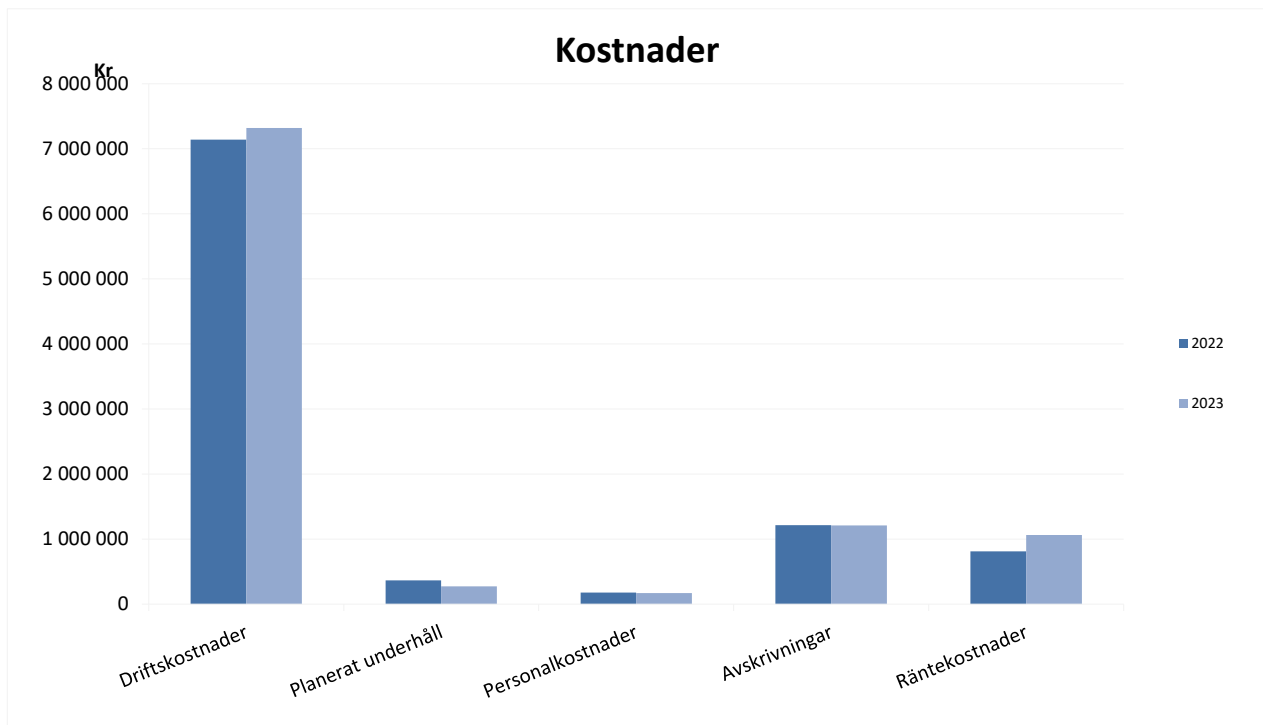
.....
Ingrid Brandqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Elzbieta Dziewonska
Av stämman vald revisor

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





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krumeluren i Västerås, org.nr. 778000-3070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krumeluren 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Krumeluren i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elzbieta Dziejowska
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

DANIEL PASANEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:37:48



EVA-LENA BACKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:48:28



PER WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 23:50:51



HENRIK HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:28:32



MARKUS BEIJER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:10:24



INGRID BRANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 19:00:19



EVA ELISABET BÄCKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:20:45



ELZBIETA DZIEWONSKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:05:32



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:42:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ELZBIETA DZIEWONSKA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:07:03



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:42:24





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Krumeluren i Västerås



262

KR/KVM

SPARANDE



4727

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



254

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Ja

TOMTRÄTT



920

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 262 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 4727 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 254 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 Ja	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 920 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.