



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Fendern i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Fendern i Västerås med säte i Västerås org.nr. 716453-1118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mesanseglet 1	2013-01-01	2013

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3266
25	garageplatser via garagebolag	665
18	p-platser	0
Totalt 80 objekt		3931

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 11 st 2 rok, 10 st 3 rok, 12 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Mesanseglet GA:1	G:A		26 / 72	Garage inkl garageportar med tillhörande anordningar och utrustning för garagets funktion. Uvändig garagevägg, Innergård med grönytor, Belysning, Kommunikationsytor, Trappor till innergård m m
Västerås Mesanseglet S:1	Samfällighet			Övernattningsrum och relax

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Arvidsson	Ordförande
Lars-Erik Albinsson	Ledamot
Patrik Löwstedt	Ledamot
Susanne Andersson	Ledamot avflyttad (22-08-01)
Henrik Svennblad	Ledamot
Joakim Isberg	HSB-Ledamot
Lovisa Olsson	Ledamot
Jarl Erlandsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Arvidsson, Lovisa Olsson och suppleanten Jarl Erlandsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Erik Albinsson, Patrik Löwstedt, Magnus Arvidsson, Susanne Andersson, Lovisa Olsson.

Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit: Björn Magnusson med Camilla Schauman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sara Andersson (sammankallande) samt Per Lundén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23 i övernattningslägenheten. På stämman deltog 17 medlemmar, varav 14 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Elbilsladdare
2021	Solceller

Under året har föreningen utfört en OVK-besiktning.

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

Föreningen planerar inga större åtgärder.

Omsättningen av lånen kommer att leda till högre kostnader för föreningen även den allmänna inflationen påverkar ekonomin negativt. Detta kan leda till avgiftshöjningar i framtiden,

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Information om ekonomin och övrigt har skett på föreningens emsida på e-grannar.

Föreningen har haft en grillafton på innergården och planerar ett 10-årsjubileum i samband med årsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	181	158	164	209	188
Skuldsättning, kr/kvm	7 590	7 667	7 929	8 132	8 334
Räntekänslighet, %	16	16	17	18	18
Energikostnad, kr/kvm	131	123	119	108	113
Driftskostnad, kr/kvm	345	358	347	305	303
Årsavgifter, kr/kvm	581	568	565	554	554
Totala intäkter, kr/kvm	621	613	621	609	590
Nettoomsättning, tkr	2 440	2 409	2 441	2 395	2 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	-111	-241	-127	10	-30
Soliditet, %	71	71	70	70	69

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? 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.

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	50 462 829	0	0	50 462 829
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	25 232 421	0	0	25 232 421
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 884 607	0	265 375	2 149 982
S:a bundet eget kapital, kr	77 579 857	0	265 375	77 845 232
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 178 777	-241 051	-265 375	-3 685 203
Årets resultat, kr	-241 051	241 051	-111 249	-111 249
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 419 828	0	-376 624	-3 796 452
S:a eget kapital, kr	74 160 029	0	-111 249	74 048 780

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 294 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 625 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	-3 419 828
Årets resultat, kr	-111 249
Reservation till underhållsfond, kr	-294 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 796 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 796 452

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 439 838	2 408 551
Summa rörelseintäkter		2 439 838	2 408 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 369 265	-1 406 546
Övriga externa kostnader	Not 4	-33 116	-58 452
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-68 465	-82 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-793 026	-794 126
Summa rörelsekostnader		-2 263 872	-2 341 918
Rörelseresultat		175 967	66 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 745	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-293 960	-307 684
Summa finansiella poster		-287 215	-307 684
Årets resultat		-111 249	-241 051

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	<u>101 435 468</u>	<u>102 238 394</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		101 435 468	102 238 394
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 10	<u>1 250 000</u>	<u>0</u>
		1 250 000	0
Summa anläggningstillgångar		<u>102 685 468</u>	<u>102 238 394</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	90 858	52 525
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 353 690	2 123 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>210 736</u>	<u>372 921</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 655 284	2 548 839
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	<u>86 716</u>	<u>78 265</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 742 001</u>	<u>2 627 104</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 427 468</u>	<u>104 865 497</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 695 250	75 695 250
Fond för yttre underhåll		2 149 982	1 884 607
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>77 845 232</u>	<u>77 579 857</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 685 203	-3 178 777
Årets resultat		-111 249	-241 051
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-3 796 452</u>	<u>-3 419 828</u>
Summa eget kapital		<u>74 048 780</u>	<u>74 160 029</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 029 168	19 477 350
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>20 029 168</u>	<u>19 477 350</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 808 350	10 662 168
Leverantörsskulder		99 484	192 238
Skatteskuld		19 860	18 360
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	37 104	3 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	384 722	351 979
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>10 349 520</u>	<u>11 228 118</u>
Summa skulder		<u>30 378 688</u>	<u>30 705 468</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 427 468</u>	<u>104 865 497</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-111 249	-241 051
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	793 026	794 126
Kassaflöde från löpande verksamhet	681 777	569 225
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	176 759	-155 515
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-24 780	28 604
Kassaflöde från löpande verksamhet	833 756	442 314
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	9 900	-819 368
Kassaflöde från investeringsverksamhet	9 900	-819 368
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-302 000	-1 030 548
Inbetalda insatser	0	536 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-302 000	-494 298
Årets kassaflöde	541 656	-871 352
Likvida medel vid årets början	2 148 596	3 036 098
Likvida medel vid årets slut	2 690 251	2 148 596

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,84
Elbilsladdare	10,00
Solceller	5,00
Källarslussar	10,00
Ombyggnad lgh	3,33

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 897 452	1 853 509
Hyror	273 792	268 260
Övriga avgifter (el, vatten och bredband)	210 190	223 855
Övriga intäkter	66 404	68 571
Bruttoomsättning	<u>2 447 838</u>	<u>2 414 194</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-43
Hyresbortfall	-8 000	-5 600
	2 439 838	2 408 551
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	336 699	384 531
Reparationer	73 124	94 477
El	249 462	221 571
Uppvärmning	186 490	213 781
Vatten	79 572	47 284
Sophämtning	83 617	66 481
Övriga avgifter	134 523	132 079
Gemensamhetsanläggning	0	5 486
Förvaltningskostnader	164 019	139 869
Fastighetsavgift	10 680	9 180
Övriga driftskostnader	22 454	22 607
Planerat underhåll	28 625	69 199
	1 369 265	1 406 546
Not 4 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	990	50
Juridiska avgifter	300	29 973
Revisionskostnad	11 500	10 253
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 726	4 476
Medlemsavgift HSB	13 000	13 000
Övriga kostnader	1 600	700
	33 116	58 452
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 000	43 250
Övriga arvoden	5 000	16 750
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	15 465	19 795
	68 465	82 795
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>793 026</u>	<u>794 126</u>
	793 026	794 126
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6 673	0
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Övriga finansiella intäkter	72	0
	6 745	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	293 644	304 939
Räntekostnader kortfristiga skulder	70	2 565
Övriga finansiella kostnader	246	180
	293 960	307 684

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	89 830 623	88 995 105
Årets investeringar	-9 900	819 368
Omklassificeringar	0	16 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 820 723	89 830 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 142 229	-5 348 103
Årets avskrivningar	-793 026	-794 126
Utgående avskrivningar	-6 935 255	-6 142 229
Bokfört värde	82 885 468	83 688 394
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 550 000	18 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 550 000	18 550 000
Bokfört värde	18 550 000	18 550 000
Summa byggnader och mark	101 435 468	102 238 394
Taxeringsvärde för Mesanseklet 1 i Västerås. Värdeår 2013.		
Byggnad - bostäder hyreshus	71 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	1 068 000	918 000
	72 068 000	48 918 000
Mark - bostäder hyreshus	26 000 000	22 000 000
Mark - lokaler	0	0
	26 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde totalt	98 068 000	70 918 000
Not 10 Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-12-08, ränta 2 %	1 250 000	0
	1 250 000	0

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		90 858	52 525		
		90 858	52 525		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		155	3 562		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 353 535	2 070 331		
Övriga fordringar		0	49 500		
		1 353 690	2 123 393		
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto		86 716	78 265		
		86 716	78 265		
Not 14 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter		Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	25 232 421	Insatser	50 462 829		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		Underh.- fond	1 884 607		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			Balanserat resultat		
Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			-3 178 777		
Årets resultat			-241 051		
Belopp vid årets slut	25 232 421	2 149 982	-3 685 203		
			Årets resultat		
			-241 051		
			28 625		
			-294 000		
			-111 249		
			-111 249		
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	101410	0,90%	2025-03-01	9 825 000	100 000
Stadshypotek AB	30979	0,90%	2023-03-01	9 652 350	160 000
Swedbank	2954431520	1,03%	2024-02-23	10 360 168	56 000
				29 837 518	316 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 029 168	
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					28 257 518
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				33 608 000	33 608 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				33 608 000	33 608 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				316 000	296 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 492 350	10 366 168
				9 808 350	10 662 168
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				37 104	3 374
				37 104	3 374
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				227 861	210 716
Upplupna räntekostnader				16 036	14 803
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				140 825	126 460
				384 722	351 979
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Magnus Arvidsson

.....
Henrik Svennblad

.....
Patrik Löwstedt

.....
Joakim Isberg

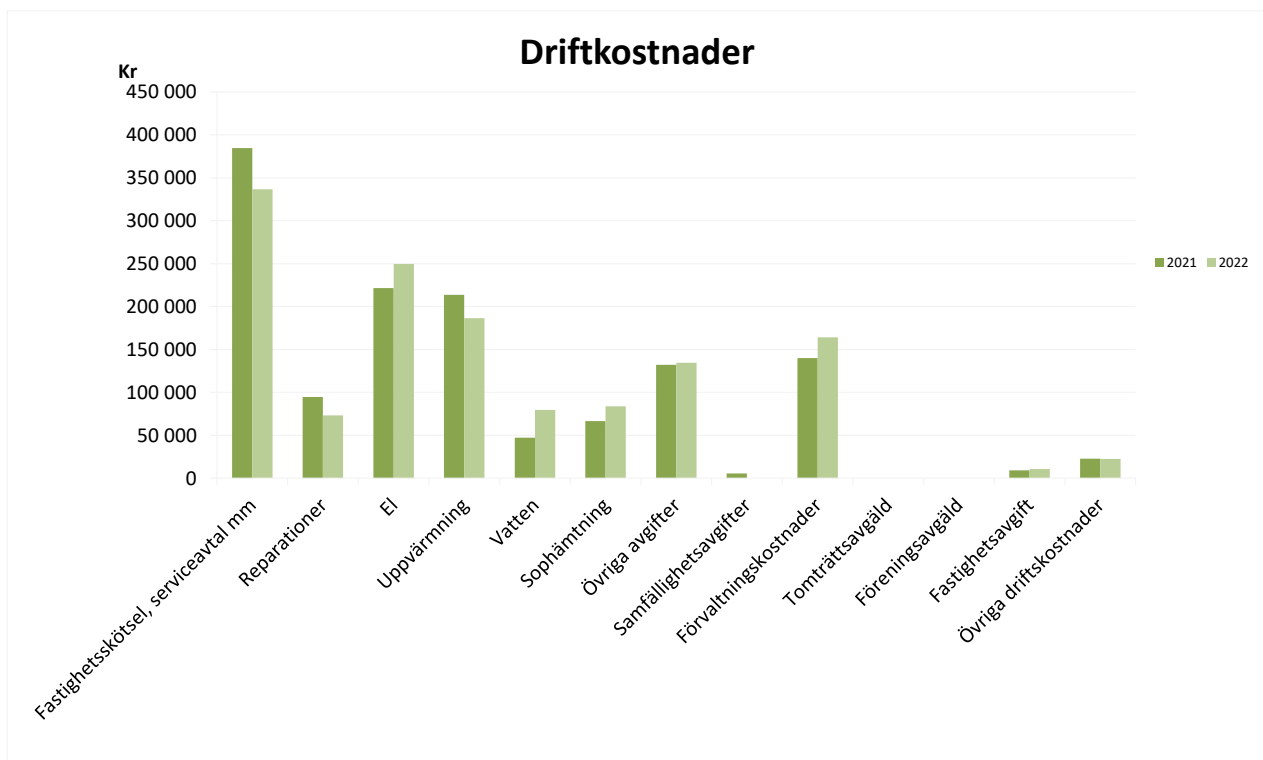
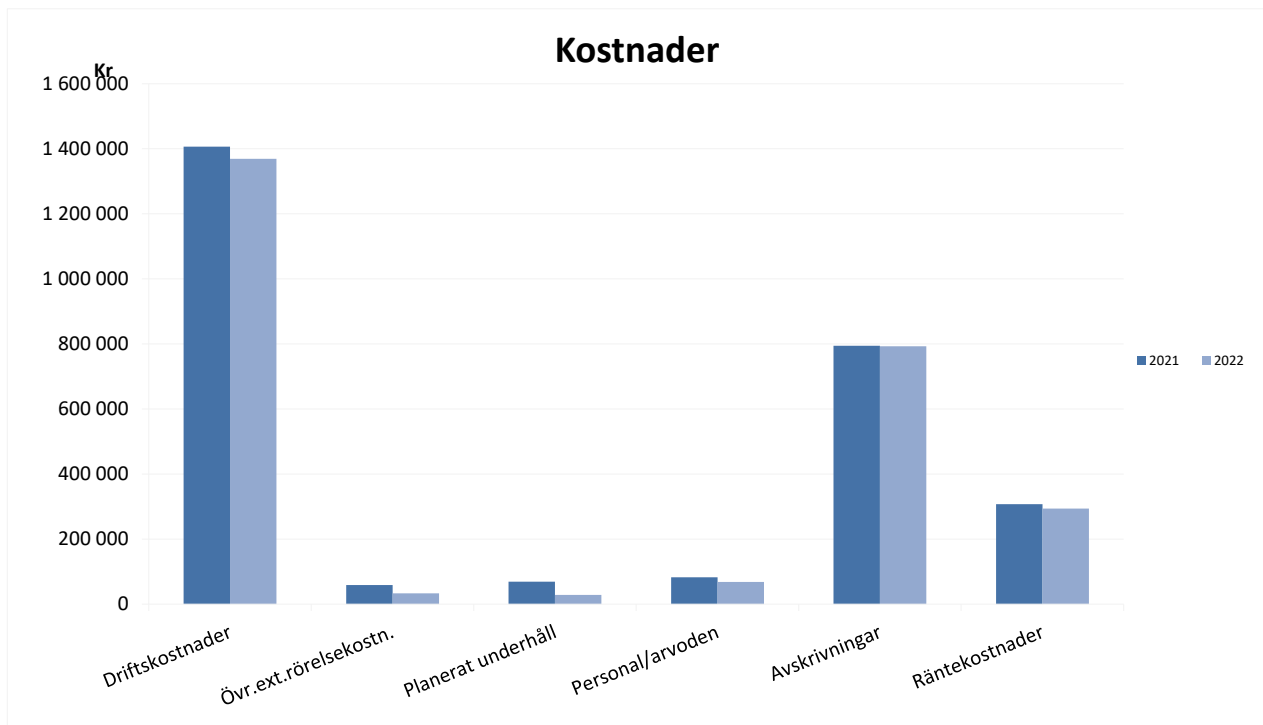
.....
Lars-Erik Albinsson

.....
Lovisa Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Björn Magnusson
Av stämman vald revisor

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fendern i Västerås, org.nr. 716453-118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fendern i Västerås för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Fendern i Västerås för räkenskapsåret 2022 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Björn Magnusson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Fendern i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS ARVIDSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 13:36:41



LARS-ERIK ALBINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 17:17:45



LOVISA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:00:44



PATRIK LÖWSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:12:35



HENRIK SVENBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 10:01:55



JOAKIM ISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 06:46:49



BJÖRN MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 08:31:12



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:37:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Fendern i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 08:18:40



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 12:38:18





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Fendern i Västerås



181
KR/KVM
SPARANDE



7590
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



16%
RÄNTEKÄNSLIGHET



131
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



581
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 181 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 7590 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 16%	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 131 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 581 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.