



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Korsängen i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Korsängen i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769613-9836 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Del av Västerås Korsängsskolan 2	2008-01-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten består av två flerbostadshus varav ett med en trappuppgång och ett med tre. Ett av husen, skolan, är en ombyggnad av en befintlig byggnad som uppfördes 1914 till 1916. Detta hus är q-märkt vilket innebär att huset inte får rivras samt att byggnaden yttre form och karaktär inte får förvanskas. Ombyggnaden slutfördes 2008.

Inom föreningen finns en lokal på 485 m² som hyrs ut till Västerås Stad för förskoleverksamhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4242
1	lokaler (hyresrätt)	485
56	garageplatser	0
Totalt 112 objekt		4727

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1.5 rok, 27 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Pransjö	Ordförande
Liisa Waldenström	Ledamot
Ann-Kristin Dahlin	Ledamot
Tom Partanen	Ledamot
Belinda Öberg	Suppleant
Robert Greberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter då alla är valda på 1 år.

Under året avflyttade Elisabet Husdal och Belinda Öberg valdes in som ny suppleant på årsstämman.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Liisa Waldenström, Ann-Kristin Dahlin, Andreas Pransjö, Tom Partanen, två i förening.

Revisor har varit: Joakim Mattsson hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen med Andreas Pransjö som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har under året varit Robert Greberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31 i föreningens källare. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

På grund av räntehöjningar och den höga inflationen beslutade styrelsen att höja avgifterna inför 2023, första höjningen sedan 2011. En förändring av årsavgiften med +11,1% per 2023-01-01 är registrerad. Avgifterna återgår då till samma nivå som föreningen hade innan sänkningen 2021.

Beroende på hur hög inflationen blir under 2023 samt troliga räntehöjningar under 2023 förväntas avgifterna öka även det närmaste året. När räntorna går ner och inflationen avtar kan avgifterna förväntas sänkas eller ligga kvar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Garageportar
2011	Snörasskydd
2019	Solceller
2019	IMD enhetsmätning
2021	Målning trapphus
2022	Byte undercentral
2022	Vattenbesparande åtgärder

Under året har det utförts ett byte av undercentralen (värmeväxlare och styrning). Fjärrvärmeförbrukningen förväntas sjunka med 10-20% på grund av bättre styrning. Vattenbesparande åtgärder har utförts genom att nya munstycken har installerats i kranar och duschar.

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

Årtal	Ändamål
2023	Måla om carport/garage

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 17 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

En städdag med gemensam lunch genomfördes den 21 maj.

Under året har informationsbladet *Korsängsbladet* delats ut till medlemmarna.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	237	240	156	254	357
Skuldsättning, kr/kvm	5 758	5 846	5 935	6 222	6 315
Räntekänslighet, %	13	13	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	217	227	204	192	183
Driftskostnad, kr/kvm	606	512	468	386	361
Årsavgifter, kr/kvm	526	525	585	585	584
Totala intäkter, kr/kvm	746	765	703	709	702
Nettoomsättning, tkr	3 777	3 873	3 559	3 589	3 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	-301	371	90	631	888
Soliditet, %	74	73	73	72	72

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	76 625 000	0	0	76 625 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 023 895	0	167 415	2 191 310
S:a bundet eget kapital, kr	78 648 895	0	167 415	78 816 310
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 814 696	370 735	-167 415	6 018 016
Årets resultat, kr	370 735	-370 735	-301 205	-301 205
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 185 431	0	-468 620	5 716 811
S:a eget kapital, kr	84 834 326	0	-301 205	84 533 121

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 282 585 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	6 185 431
Årets resultat, kr	-301 205
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 884 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	831 583
Balanseras i ny räkning, kr	6 265 809

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	3 777 460	3 872 949
Summa rörelseintäkter		3 777 460	3 872 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 067 621	-2 591 876
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 500	-23 100
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-71 407	-67 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-671 724	-671 724
Summa rörelsekostnader		-3 839 252	-3 353 997
Rörelseresultat		-61 792	518 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 761	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-242 174	-148 217
Summa finansiella poster		-239 413	-148 217
Årets resultat		-301 205	370 735

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 111 378 521	112 023 620
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10 159 750	186 375
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>111 538 271</u>	<u>112 209 995</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Placeringar	Not 11 1 500 000	1 500 000
	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>113 038 271</u>	<u>113 709 995</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12 1 060	460
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 2 068	2 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 277	128 502
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>133 405</u>	<u>131 611</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14 1 574 337	1 579 964
Summa omsättningstillgångar	<u>1 707 741</u>	<u>1 711 575</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>114 746 012</u>	<u>115 421 570</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 625 000	76 625 000
Fond för yttre underhåll		2 191 310	2 023 895
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>78 816 310</u>	<u>78 648 895</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 018 016	5 814 696
Årets resultat		-301 205	370 735
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 716 811</u>	<u>6 185 431</u>
Summa eget kapital		<u>84 533 121</u>	<u>84 834 326</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	8 921 939
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>8 921 939</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	29 150 236	20 678 297
Leverantörsskulder		127 856	130 533
Skatteskuld		20 776	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	29 137	50 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	884 885	805 658
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>30 212 891</u>	<u>21 665 305</u>
Summa skulder		<u>30 212 891</u>	<u>30 587 244</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>114 746 012</u>	<u>115 421 570</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-301 205	370 735
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>671 724</u>	<u>671 724</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	370 519	1 042 459
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 793	193 789
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>75 647</u>	<u>-77 916</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	444 372	1 158 332
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-450 000</u>	<u>-450 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 050 000	1 050 000
Årets kassaflöde	1 494 372	2 208 332
Likvida medel vid årets början	1 579 964	871 633
Likvida medel vid årets slut	3 074 337	3 079 964

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	0,8%
Inventarier	5-10%

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	2 230 716	2 226 188
Hyror, lokaler, garage och parkering	1 195 220	1 170 783
Övriga avgifter, bredband och el	301 814	366 202
Övriga intäkter	80 370	19 019
Solcellsstöd	0	102 122
Bruttoomsättning	<u>3 808 120</u>	<u>3 884 314</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-60	-300
Hysesbortfall	-30 600	-11 065
	<u>3 777 460</u>	<u>3 872 949</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	271 985	367 806
Reparationer	200 979	124 219
El	324 559	328 718
Uppvärmning	673 845	725 491
Vatten	99 220	96 362
Sophämtning	97 998	103 205
Övriga avgifter	223 931	220 711
Förvaltningskostnader	166 855	139 565
Fastighetsavgift	158 815	176 753
Övriga driftskostnader	17 849	26 462
Planerat underhåll	831 583	282 585
	<u>3 067 621</u>	<u>2 591 876</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	439
Porto och bankavgifter	6 324	5 992
Juridiska avgifter	108	182
Revisionskostnad	15 625	9 544
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 643	6 244
Övriga kostnader	800	700
	<u>28 500</u>	<u>23 100</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 598	47 299
Vicevärdsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	3 600	0
Sociala kostnader	15 209	14 997
	<u>71 407</u>	<u>67 296</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	645 099	645 099
Inventarier	26 625	26 625
	<u>671 724</u>	<u>671 724</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 759	0
Ränteintäkter skattekonto	1	0
Övriga finansiella intäkter	1	0
	<u>2 761</u>	<u>0</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	241 934	147 977
Övriga finansiella kostnader	240	240
	<u>242 174</u>	<u>148 217</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	75 822 301	75 822 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 822 301	75 822 301
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 008 681	-5 363 582
Årets avskrivningar	-645 099	-645 099
Utgående avskrivningar	-6 653 780	-6 008 681
Bokfört värde	69 168 521	69 813 620
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	42 210 000	42 210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 210 000	42 210 000
Bokfört värde	42 210 000	42 210 000
Summa byggnader och mark	111 378 521	112 023 620
Taxeringsvärde för Korsängsskolan 2 i Västerås. Värdeår 2009.		
Byggnad - bostäder hyreshus	79 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	6 800 000	4 945 000
	85 800 000	62 945 000
Mark - bostäder hyreshus	20 000 000	19 000 000
Mark - lokaler	727 000	776 000
	20 727 000	19 776 000
Taxeringsvärde totalt	106 527 000	82 721 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	266 250	266 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	266 250	266 250
Ingående avskrivningar	-79 875	-53 250
Årets avskrivningar	-26 625	-26 625
Utgående avskrivningar	-106 500	-79 875
Bokfört värde	159 750	186 375
Not 11 Placeringar		
Nordea Stratega 10 (Behållning i fonden per 22-12-31: 861 550kr)	750 000	750 000
Nordea Stratega ränta (Behållning i fonden per 22-12-31: 772 889kr)	750 000	750 000
	1 500 000	1 500 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 060	460			
	1 060	460			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 068	2 065			
Skattefordran	0	584			
	2 068	2 649			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto, Swedbank	716 879	751 536			
Bankkonto, Nordea	857 458	828 428			
	1 574 337	1 579 964			
Not 15 Eget kapital					
	Medlems- Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	76 625 000	2 023 895	5 814 696	370 735	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			370 735	-370 735	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-282 585	282 585		
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		450 000	-450 000		
Årets resultat				-301 205	
Belopp vid årets slut	76 625 000	2 191 310	6 018 016	-301 205	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758267566	0,33%	2023-06-01	9 580 251	300 000
Nordea Hypotek AB	39 758 267 574	0,45%	2023-06-01	10 648 046	300 000
Nordea Hypotek AB	3978 89 17011	0,57%	2023-08-16	8 921 939	0
				29 150 236	600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
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					26 150 236
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				40 535 000	40 535 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				40 535 000	40 535 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				600 000	300 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				28 550 236	20 378 297
				29 150 236	20 678 297
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				27 537	49 217
Övriga kortfristiga skulder				1 600	1 600
				29 137	50 817
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				694 442	626 250
Upplupna räntekostnader				34 057	13 746
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				156 386	165 662
				884 885	805 658
Not 20 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

.....
Andreas Pransjö

.....
Ann-Kristin Dahlin

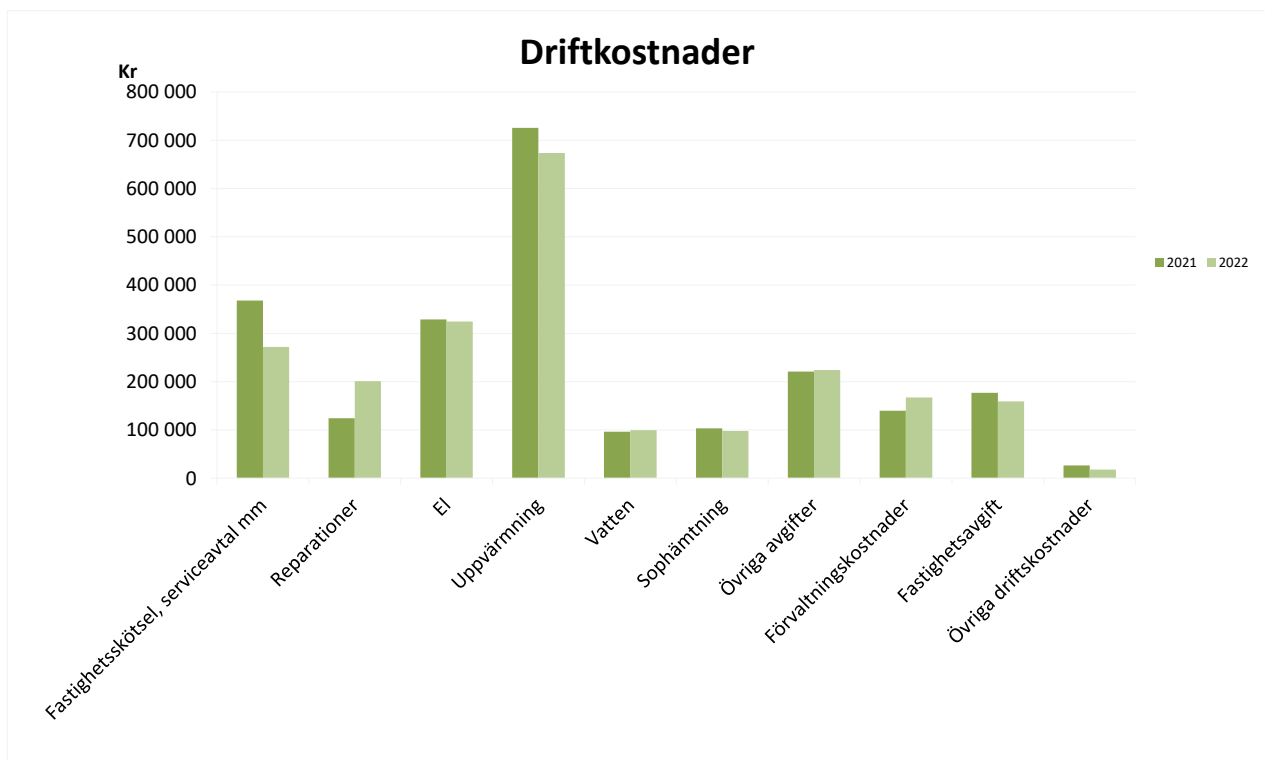
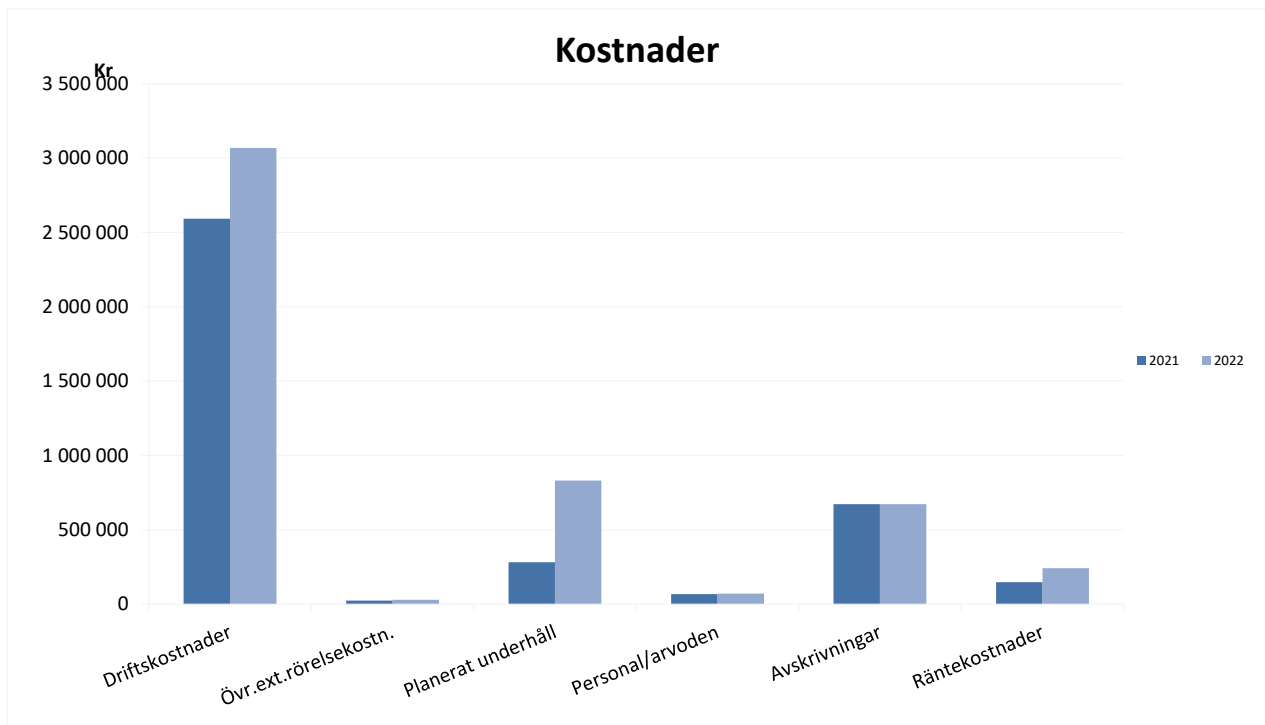
.....
Liisa Waldenström

.....
Tom Partanen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Korsängen i Västerås, org.nr. 769613-9836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korsängen i Västerås för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

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. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag 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 jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Korsängen i Västerås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Korsängen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS PRANSJÖ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 12:24:22



ANN-KRISTIN DAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 21:05:28



TOM PARTANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:28:26



LIISA WALDENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 17:36:32



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:26:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Korsängen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:38:51





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Korsängen i Västerås



237
KR/KVM
SPARANDE



5758
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



13%
RÄNTEKÄNSLIGHET



217
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



526
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 237 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 5758 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 13%	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 217 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 526 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.