



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Anund i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Anund i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 716412-1324 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2010-08-19.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Västerås kommun med adresserna Benvägen 1-41 och Knotavägen 12-42.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bjurhovda 11	Västerås Kommun	10 år	2028-10-01	1969
Bjurhovda 12	Västerås Kommun	10 år	2028-10-01	1968
Bjurhovda 4	Västerås Kommun	10 år	2027-10-01	1968
Bjurhovda 5	Västerås Kommun	10 år	2029-10-01	1970

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
378	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27530
10	lokaler (hyresrätt)	800
42	p-platser	0
66	garageplatser	1386

Totalt 496 objekt 29716

Föreningens lägenheter fördelas på: 68 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 132 st 2 rok, 100 st 3 rok, 74 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Patrik Widh	Ordförande	2023-06-19
Kurt Olsson	Ledamot	2021-09-22
Gert Pettersson	Ledamot	2018-06-29
Anders Björk	HSB-Ledamot	2022-07-04
Jean Noel Kaze	Ledamot	2023-06-19
Jamal Aldin Has Mohammad	Suppleant	2023-06-19
Åsa Thorén	Suppleant	2023-06-19
Murat Kurtisevic Denaj	Suppleant	2023-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gert Pettersson, Kurt Olsson, Murat Kurtisevic Denaj, Jamal Aldin Has Mohammad och Åsa Thorén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Kurt Olsson, Gert Pettersson, Patrik Widh och Robert Vitez (extern firmatecknare), två i förening.

Revisorer har varit: Jenny Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Evelina Holmström (sammankallande), Ninni Eriksson samt Sabah Lefte, valda vid föreningsstämman som under året har lämnat sina uppdrag.

Ombud till HSB Mälardalarnas Föreningsstämma har varit: Patrik Widh med Kurt Olsson som suppleant.

Teknisk förvaltare har varit: Robert Vitez, HSB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15 på Borggården . På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Med tanke på hur omvärlden ser ut med stigande priser och räntor så känner vi att vi har en stabil grund att stå på. Men vi ser även behov av höjningar av avgifter framåt då räntorna på lån som sätts om höjs samt att föreningen står inför en hel del underhållsåtgärder för att kunna bevara fastigheternas värde och kunna fortsätta utveckla vårt bostadsområde. Föreningen har ett lån som sattes om i januari 2024 där den nya räntan blev 3,29% mot tidigare 0,96%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 638 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1997	Rotrenovering
2012	Renoveringar loftgångar
2016	Hissar (2st)
2019	Renovering loftgångar
2023	Byte garageportar

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

Fortsatt underhåll av loftgångar och hissar. Man planerar även att se över ventilationssystemet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 428 och under året har det tillkommit 42 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 434.

Under året har styrelsen deltagit på utbildning i bostadsjuridik och valberedning. Även deltagit på informationsträffar om nya stadgar, ekonomi inom Brf och ordförandeträff.

Föreningen har en hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/anund/ och

E-postadress: brfanund@gmail.com

Under året har alla medlemmar bjudits in till ett informationsmöte och för dem som ska återflytta till det branddrabbade huset har man haft två möten för information och planering av återflytt.

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	288	300	290	282	273
Skuldsättning, kr/kvm	4 873	4 974	5 075	5 176	5 442
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 260	5 369	5 478	5 587	5 874
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	193	175	173	164	163
Årsavgifter, kr/kvm	884	874	870	874	862
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	79	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	897	885	1 023	884	872
Nettoomsättning, tkr	26 396	26 008	26 114	26 234	25 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 545	4 246	4 109	4 129	482
Soliditet, %	21	19	17	15	13

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). Elavtal tecknas av respektive lägenhetsinnehavare.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 764 494	0	0	5 764 494
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 333 075	0	0	2 333 075
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 097 508	0	828 160	13 925 668
S:a bundet eget kapital, kr	21 195 077	0	828 160	22 023 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 768 900	4 246 280	-828 160	14 187 020
Årets resultat, kr	4 246 280	-4 246 280	4 544 870	4 544 870
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 015 180	0	3 716 710	18 731 890
S:a eget kapital, kr	36 210 257	0	4 544 870	40 755 127

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 638 000 kr samt ianspråktagande skett med 809 840 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	15 015 180
Årets resultat, kr	4 544 870
Reservation till underhållsfond, kr	-1 638 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	809 840
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 731 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 731 890

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	26 396 229	26 008 026
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	246 596	300 000
Summa rörelseintäkter		26 642 825	26 308 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 908 507	-15 876 061
Planerat underhåll	Not 5	-809 841	-1 460 846
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-379 916	-270 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 205 340	-3 202 885
Summa rörelsekostnader		-21 303 603	-20 810 079
Rörelseresultat		5 339 221	5 497 947
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	883 480	198 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 677 832	-1 449 797
Summa finansiella poster		-794 351	-1 251 667
Årets resultat		4 544 870	4 246 280
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 638 000	-1 715 000
Disposition underhållsfond		809 840	1 460 845
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-828 160	-254 155
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		3 716 710	3 992 125

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	152 088 990	154 410 574
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>152 088 990</u>	<u>154 410 574</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>152 088 990</u>	<u>154 410 574</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	146 404	79 537
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		25 783 397	22 403 984
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	211 427	90 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 623 917</u>	<u>1 445 142</u>
		<u>27 765 145</u>	<u>24 019 310</u>
Kassa och bank	Not 14	10 756 436	10 481 337
Summa omsättningstillgångar		<u>38 521 581</u>	<u>34 500 646</u>
Summa tillgångar		<u>190 610 572</u>	<u>188 911 220</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 764 494	5 764 494
Upplåtelseavgifter		2 333 075	2 333 075
Underhållsfond		13 925 668	13 097 508
		<u>22 023 237</u>	<u>21 195 077</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 187 020	10 768 900
Årets resultat		4 544 870	4 246 280
		<u>18 731 890</u>	<u>15 015 180</u>
Summa eget kapital		<u>40 755 127</u>	<u>36 210 257</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	122 900 000	113 349 889
		<u>122 900 000</u>	<u>113 349 889</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	21 899 889	34 450 000
Leverantörsskulder		834 019	676 910
Aktuell skatteskuld		30 307	3 847
Fond för inre underhåll		843 082	857 714
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	88 508	4 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 259 640	3 357 718
		<u>26 955 445</u>	<u>39 351 075</u>
Summa skulder		<u>149 855 445</u>	<u>152 700 963</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>190 610 572</u>	<u>188 911 220</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 544 870	4 246 280
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 205 340	3 202 885
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 750 209	7 449 165
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-366 423	-112 199
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	154 481	291 356
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 538 268	7 628 323
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-883 756	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-883 756	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	3 654 512	4 628 323
Likvida medel vid årets början	32 885 321	28 256 998
Likvida medel vid årets slut	36 539 833	32 885 321

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,3 %

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 79 379 965 kr. (79 379 965 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, i avgiften inigår värme och vatten	24 331 268	24 073 010
Hyror	2 171 099	2 062 954
Övriga avgifter	19 521	10 201
Övriga intäkter	208 157	219 007
Bruttoomsättning	26 730 045	26 365 172
Avgiftsbortfall	-67 980	-92 578
Hysesrabatter och övriga avdrag	-1 538	-362
Hysesbortfall	-264 298	-264 206
	26 396 229	26 008 026
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	10 387	0
Elstöd	236 209	0
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	300 000
	246 596	300 000
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	2 846 350	2 646 891
Reparationer	1 346 355	1 373 355
El	912 926	721 573
Uppvärmning	3 613 933	3 360 467
Vatten	1 209 854	1 123 953
Sophämtning	1 109 195	1 092 099
Övriga avgifter	1 184 848	1 070 468
Förvaltningskostnader	1 460 675	1 431 371
Tomträttsavgäld	2 124 504	2 124 504
Fastighetsavgift	662 752	636 292
Övriga driftskostnader	437 117	295 088
	16 908 507	15 876 061
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	69 375	0
Underhåll huskropp utvändigt	150 338	0
Underhåll markytor	67 298	0
Underhåll enligt plan	522 830	1 388 719
Underhåll utöver plan	0	72 128
	809 841	1 460 846
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	153 260	133 920
Övriga arvoden	70 837	4 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	76 163	72 000
Sociala kostnader	75 656	56 367
	379 916	270 287
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	3 205 340	3 202 885
	3 205 340	3 202 885
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	854 068	126 045
Ränteintäkter skattekonto	3 408	105
Övriga finansiella intäkter	26 004	71 980
	883 480	198 131
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 677 263	1 449 090
Övriga finansiella kostnader	569	707
	1 677 832	1 449 797

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	251 834 890	251 834 890
Årets nyanskaffning	883 756	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 718 646	251 834 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-97 424 316	-94 221 431
Årets avskrivningar	-3 205 340	-3 202 885
Utgående avskrivningar	-100 629 656	-97 424 316
Bokfört värde	152 088 990	154 410 574
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2027-09-30 och 2028-09-30		
Taxeringsvärde för Bjurhovda 4, 5, 11 och 12 i Västerås. Värdeår 1994 och 1997.		
Byggnad - bostäder hyreshus	237 000 000	237 000 000
Byggnad - lokaler	3 687 000	3 687 000
	240 687 000	240 687 000
Mark - bostäder hyreshus	53 800 000	53 800 000
Mark - lokaler	2 524 000	2 524 000
	56 324 000	56 324 000
Taxeringsvärde totalt	297 011 000	297 011 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	28 958	28 958
Avyttring gamla inventarier	-28 958	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	28 958
Ingående avskrivningar	-28 958	-28 958
Återförda avskrivningar pga avyttring	28 958	
Utgående avskrivningar	0	-28 958
Bokfört värde	0	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	146 404	79 537			
		146 404	79 537			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	211 427	90 647			
		211 427	90 647			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	10 756 436	10 481 337			
		10 756 436	10 481 337			
Not 15	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 333 075	5 764 494	13 097 508	10 768 900	4 246 280
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				4 246 280	-4 246 280
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-809 840	809 840	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 638 000	-1 638 000	
	Årets resultat					4 544 870
	Belopp vid årets slut	2 333 075	5 764 494	13 925 668	14 187 020	4 544 870
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Danske Bank	12350116840	0,96%	2024-01-09	19 450 000	0
	Danske Bank	13020131766	3,73%	2024-12-30	2 449 889	2 449 889
	SBAB	19721523	1,02%	2027-08-16	30 000 000	0
	SBAB	19721531	4,17%	2028-09-15	31 450 000	0
	SBAB	31342996	0,77%	2025-08-15	30 000 000	0
	SBAB	32488382	1,11%	2026-10-16	31 450 000	0
					144 799 889	2 449 889
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				122 900 000	
	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					132 550 444
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				241 376 000	241 376 000
	varav frigjorda				-8 608 000	-8 608 000
	Summa ställda säkerheter				232 768 000	232 768 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				2 449 889	3 000 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				19 450 000	31 450 000
					21 899 889	34 450 000
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				30 778	1 885
	Källskatt				57 730	3 000
					88 508	4 885
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 191 636	2 483 800
	Upplupna räntekostnader				1 545	1 083
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 066 459	872 835
					3 259 640	3 357 718
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Patrik Widh

.....
Gert Pettersson

.....
Jean Noel Kaze

.....
Kurt Olsson

.....
Anders Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Jenny Olsson
Av stämman vald revisor

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anund i Västerås, org.nr. 716419-0188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anund 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 bostadsrättsskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Anund i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

PATRIK WIDH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 11:22:19



KURT OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:53:56



ANDERS BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:22:34



JEAN NOEL KAZE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:08:47



GERT PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:05:48



JENNY OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:48:01



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:35:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JENNY OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:48:42



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:35:12





BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Anund i Västerås



288

KR/KVM

SPARANDE



4873

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



193

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Ja

TOMTRÄTT



884

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 288 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 4873 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 6%	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 193 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) Elavtal tecknas av respektive lägenhetsinnehavare.	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 884 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) I årsavgiften ingår värme och vatten.	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.