



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Wasa i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Wasa i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-1603 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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Gere 5 och Gere 11 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gere 5 & 11	1938-01-01	1938

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	173
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1393
7	p-platser	0
<b>Totalt 35 objekt</b>		<b>1566</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 1.5 rok, 8 st 2 rok, 6 st 2.5 rok, 1 st 3.5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Oinas	Ordförande
Maria Thornadtsson-Norgren	HSB-Ledamot
Maria Fredell	Ledamot
Jonas Brönmark	Ledamot
Ulrika Rejdemark	Ledamot
Carl Rejdemark	Ledamot
Lovisa Odén	Suppleant
Per Nyström	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Oinas och Ulrika Rejdemark.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Övriga möten under året har varit fastighetskontroll/besiktning samt offertgenomgångar inför stamrenovering md VVS Teknik, Swoosh och Recover under maj,juni och augusti.

Firman tecknas av Maria Oinas, Maria Fredell, Jonas Brönmark och Ulrika Rejdemark två i förening

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Linn Aronsson vald vid föreningsstämman.

Som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma valdes Maria Oinas med Maria Fredell som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25 på Blåsbogården. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen kommer att få lov att höja månadsavgifterna för att få en budget i balans. Oklart än med hur mycket detta blir beroende på ränteläget när lånet tas samt kommande kostnadsutveckling.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 109 000 kronor.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-21.

Underhåll som skett under året är relining av stående samlingsledning i södervägg samt delar av stamlingsledning från rör bakom toalett i lokal 1 genom delar av lokal 2. Nydragning av rör i golv samt installation av golvbrunn i lokal 1. Nydragning av rör från vask i lokal 2 genom vägg till lokal 1. Klinkergolv i delar av lokal 1 samt återställande av väggar efter arbete med rör (vattenskada). Temporär lösning för att skydda fastigheten för vatteninträngning från omgivning (asfalt vi grind, norrvägg samt framför lokal 1 & 2). Nya spygatter samt relining mellan spygatterna i lokal 1 & 2.

Det har uppdagats "fusk" från rotrenovering som genomförts år 1994. Gjutjärnröret verkar inte vara bytta ovan golv på våningsplan 3 till vinden. I lokal 1 fanns äldre rör från 1938 i väggen upp till våningsplan 1 samt rören från köken i lägenhet 1 & 4 till samlingsledningen var från 1938. Föreningen har behov av att kontrollera statusen på samtliga stående samlingsledningar snarast. Detta gör att föreningen behöver utöka omfattningen på intagna offerter gällande rören i källarplan så det är ett arbete framöver.

Kommande planerade underhåll är stamrenovering( omfattningen inte klarställd i skrivande stund) . Föreningen skall även byta ut träförråden i C-källaren mot gallerburar.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 274 365 kr. Under året har föreningen amorterat 740 625 kr.

Ett nytt lån behöver tas för att täcka kommande arbeten med avloppsstammar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Under året har styrelsens ledamöter deltagit i FRIS Brandutbildning samt en intern utbildning i Husets rördragning. Styrelsen har deltagit i en informationsträff gällande fungerande miljörum, varit med på styrelsemässa, deltagit i juridiska ärreden samt gått en utbildning om årsredovisningar på HSB.

Föreningen har en egen epostadress: brfwasa@gmail.com

Föreningen planerar för att fira jubileum av att huset fyllt 85 år.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	102	124	141	192	153
Skuldsättning, kr/kvm	814	1 287	1 287	2 219	2 705
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	915	1 447	1 447	2 494	3 040
Räntekänslighet, %	2	3	3	5	7
Energikostnad, kr/kvm	182	185	182	156	159
Årsavgifter, kr/kvm	530	491	458	491	458
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	72	65	73	73
Totala intäkter, kr/kvm	649	607	625	594	596
Nettoomsättning, tkr	981	950	975	930	920
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2	-4	56	186	6
Soliditet, %	61	56	55	43	37

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### Uppllysning vid förlust

På grund av ökade driftskostnader samt uppkomna vattenskador gör föreningen en förlust under året.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	95 500	0	0	95 500
Underhållsfond, kr	768 770	-40 672	100 000	828 098
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>864 270</b>	<b>-40 672</b>	<b>100 000</b>	<b>923 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 971 617	-4 822	-59 328	1 907 467
Årets resultat, kr	-4 822	4 822	-2 963	-2 963
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 966 795</b>	<b>0</b>	<b>-62 291</b>	<b>1 904 504</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 831 065</b>	<b>-40 672</b>	<b>37 709</b>	<b>2 828 102</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000kr samt ianspråktagande skett med 40 672 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

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

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 966 795
Årets resultat, kr	-2 963
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 672
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 904 504</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 904 504</b>

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

**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	981 887	950 552
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	98 129	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 080 016</b>	<b>950 552</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-863 748	-703 415
Planerat underhåll	Not 5	-40 673	-75 875
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-43 566	-39 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 412	-122 851
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 069 399</b>	<b>-941 652</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 617</b>	<b>8 899</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 258	3 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-28 838	-17 611
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 580</b>	<b>-13 721</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 963</b>	<b>-4 822</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-62 000
Disposition underhållsfond		40 672	75 875
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-59 328	13 875
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-62 291</b>	<b>9 053</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 3 510 902	3 632 315
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11 378 090	0
	<u>3 888 992</u>	<u>3 632 315</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>3 889 492</u>	<u>3 632 815</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 1 834	2 116
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	446 646	1 341 515
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 16 490	8 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>49 836</u>	<u>38 727</u>
	<u>514 806</u>	<u>1 390 679</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>514 806</u>	<u>1 390 679</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>4 404 298</u></b>	<b><u>5 023 493</u></b>



**2023** | **ÅRSREDOVISNING**

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		95 500	95 500
Underhållsfond		828 098	768 770
		<u>923 598</u>	<u>864 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 907 467	1 971 617
Årets resultat		-2 963	-4 822
		<u>1 904 504</u>	<u>1 966 795</u>
Summa eget kapital		<u>2 828 102</u>	<u>2 831 065</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	1 274 365
		<u>0</u>	<u>1 274 365</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 274 365	740 625
Leverantörsskulder		138 440	26 145
Aktuell skatteskuld		4 149	2 469
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	159 243	148 825
		<u>1 576 197</u>	<u>918 064</u>
Summa skulder		<u>1 576 197</u>	<u>2 192 429</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>4 404 298</u></b>	<b><u>5 023 493</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 963	-4 822
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	121 412	122 851
Kassaflöde från löpande verksamhet	118 449	118 029
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 996	-5 522
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	124 393	-85 175
Kassaflöde från löpande verksamhet	223 846	27 332
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter värmeväxlare	0	-191 250
pågående investering rör i bottenplatta	-378 090	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-378 090	-191 250
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-740 625	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-740 625	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-894 869</b>	<b>-163 918</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 341 515</b>	<b>1 505 433</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>446 646</b>	<b>1 341 515</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,7 %

#### 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 217 105 kr. (217 105 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
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter ingår vatten och värme	738 000	683 316
Hyror parkering och lokaler	272 688	244 128
Övriga intäkter	6 018	23 708
Bruttoomsättning	<u>1 016 706</u>	<u>951 152</u>
Avgiftsbortfall	-34 819	0
Hyresbortfall	<u>0</u>	<u>-600</u>
	<b>981 887</b>	<b>950 552</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	92 197	0
Elstöd	5 932	0
	<u>98 129</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	145 680	95 775
Reparationer	176 094	59 031
El	35 679	38 087
Uppvärmning	211 680	204 018
Vatten	37 129	46 993
Sophämtning	46 873	46 709
Övriga avgifter	91 387	76 448
Förvaltningskostnader	49 691	74 742
Fastighetsavgift	53 286	51 062
Övriga driftskostnader	16 250	10 550
	<u>863 748</u>	<u>703 415</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	33 650
Underhåll enligt plan	40 673	42 225
	<u>40 673</u>	<u>75 875</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	32 150	15 000
Övriga arvoden	1 000	20 000
Sociala kostnader	10 416	4 512
	<u>43 566</u>	<u>39 511</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	121 412	122 851
	<u>121 412</u>	<u>122 851</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	15 020	3 877
Ränteintäkter skattekonto	238	0
Övriga finansiella intäkter	0	13
	<u>15 258</u>	<u>3 890</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	28 838	17 620
	<u>28 838</u>	<u>17 611</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 952 540	6 761 290
Årets nyanskaffning	0	191 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 952 540	6 952 540
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 320 226	-3 197 375
Årets avskrivningar	-121 412	-122 851
Utgående avskrivningar	-3 441 638	-3 320 226
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 510 902</b>	<b>3 632 315</b>
Taxeringsvärde för Gere 5 i Västerås. Värdeår 1953.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 400 000	13 400 000
Byggnad - lokaler	1 083 000	1 083 000
	14 483 000	14 483 000
Mark - bostäder hyreshus	8 200 000	8 200 000
Mark - lokaler	432 000	432 000
	8 632 000	8 632 000
Taxeringsvärde totalt	23 115 000	23 115 000
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets pågående investering rör i bottenplatta	378 090	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378 090	0
<b>Not 12 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

## 2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 834	2 116
	<b>1 834</b>	<b>2 116</b>

<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	16 490	8 321
	<b>16 490</b>	<b>8 321</b>

Not 15 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	95 500	768 770	1 971 617	-4 822
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-4 822	4 822
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-40 672	40 672	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000	
Årets resultat				-2 963
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>95 500</b>	<b>828 098</b>	<b>1 907 467</b>	<b>-2 963</b>

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	529123	0,98%	2024-01-30	800 000	0
Stadshypotek AB	623256	4,90%	2024-06-30	474 365	0
				1 274 365	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 1 274 365

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar	5 095 000	5 095 000
<i>varav frigjorda</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 095 000</b>	<b>5 095 000</b>

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	0	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 274 365	1 214 990
	<b>1 274 365</b>	<b>1 214 990</b>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	87 794	70 980
Upplupna räntekostnader	1 285	2 123
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 164	75 722
	<b>159 243</b>	<b>148 825</b>

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

.....  
Carl Rejdemark

.....  
Jonas Brönmark

.....  
Ulrika Rejdemark

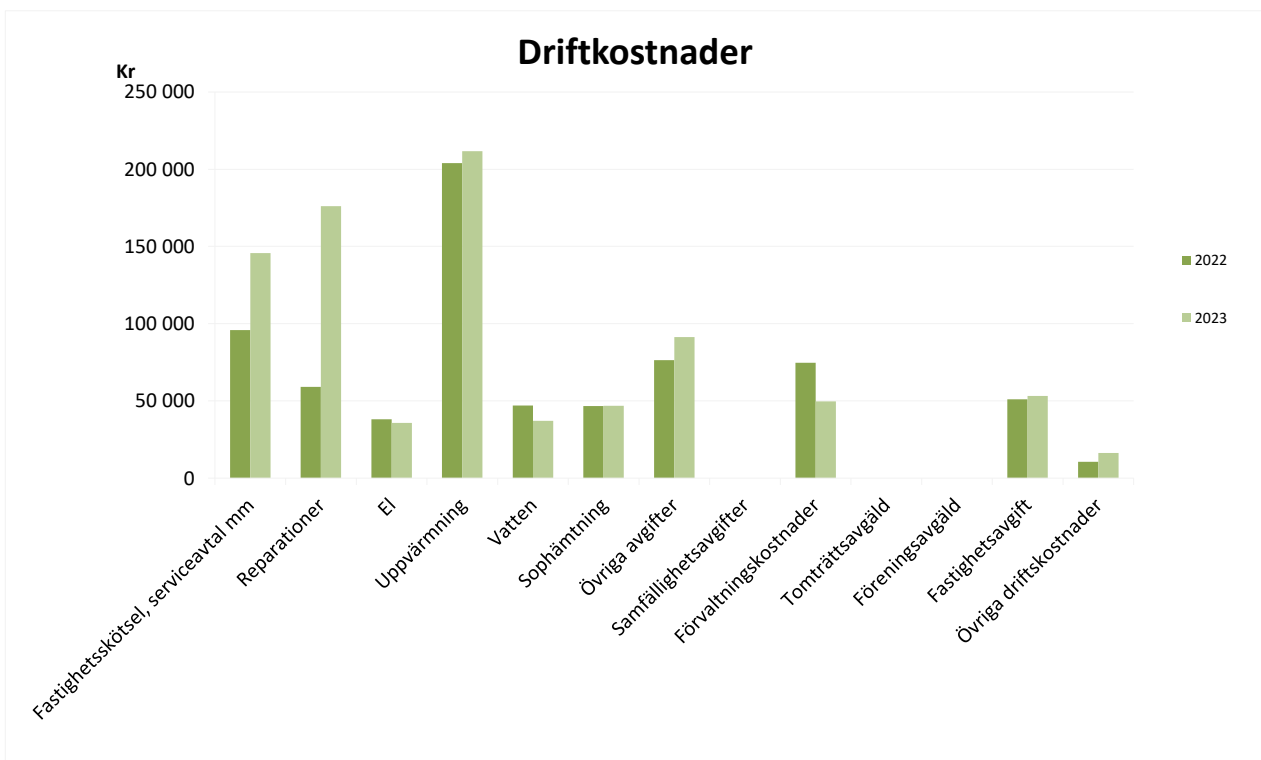
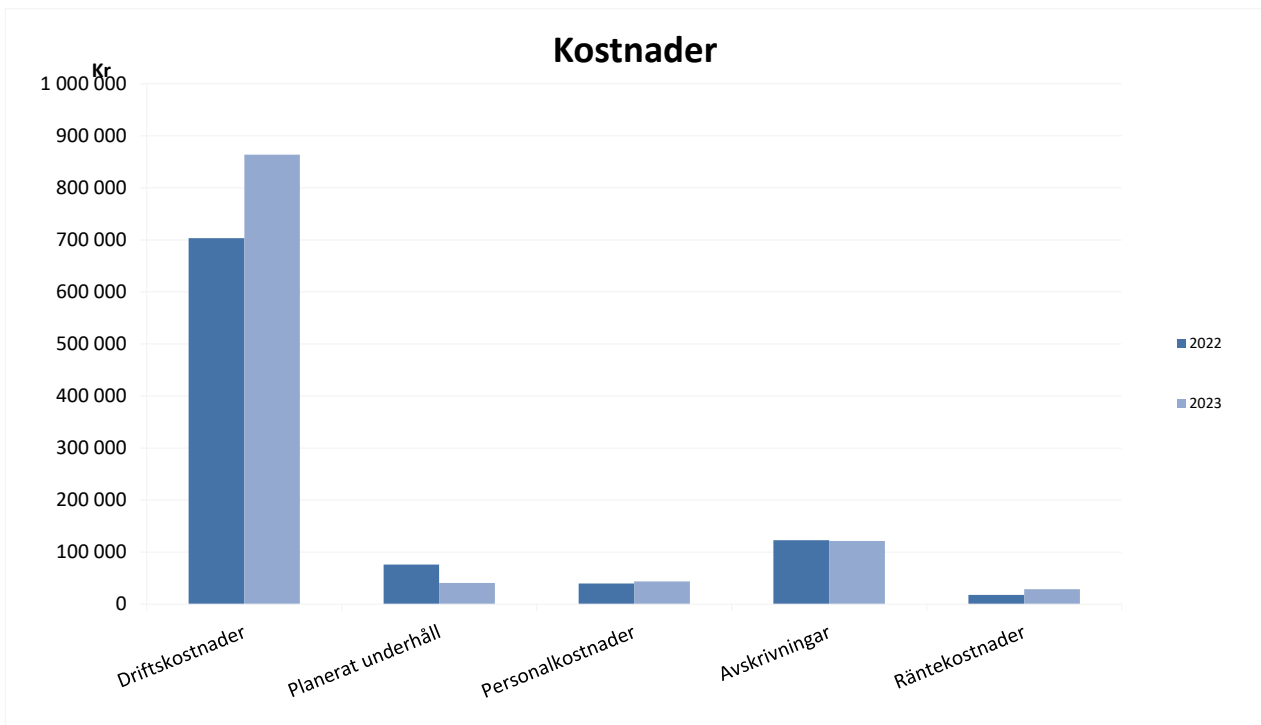
.....  
Maria Fredell

.....  
Maria Oinas

.....  
Maria Thornadtsson-Norgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

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





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Wasa i Västerås, org.nr. 778000-1603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wasa i Västerås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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

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

Om jag, 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. Jag 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.

### 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. 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.

## 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 HSB Brf Wasa i Västerås för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman inte utsett en föreningsvald revisor.

### 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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 HSB Riksförbund utsedd revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MARIA OINAS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:13:59



**JONAS BRÖNMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 14:16:36



**CARL REJDEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:31:27



**ULRIKA REJDEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 21:46:35



**MARIA THORNADTSSON-NORGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 08:53:26



**MARIA FREDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:22:34



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:16:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:15:47





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Wasa i Västerås



-37

KR/KVM

SPARANDE



182

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



814

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



Nej

TOMTRÄTT



530

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> -37 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
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 814 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
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  182 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 530 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.