



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kv. Maskrosen 2 i Västerås



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kv. Maskrosen 2 i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769614-2251 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Maskrosen 2	2008-04-02	1945

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	150
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 225
2	lägenheter (hyresrätt)	100
6	garageplatser	0
56	p-platser	0
<b>Totalt 117 objekt</b>		<b>3 475</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 16 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Amin Ostovari	Ordförande
Kristina Åkerlund	Ledamot
Johannes Pettersson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amin Ostovari.  
Ledamot Tord Eriksson har dessvärre avlidit.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Amin Ostovari och Johannes Pettersson.

Revisor har varit: KPMG AB.

Valberedning har varit: Styrelsen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27 i relaxen på Emausgatan 23. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10% och lämnades oförändrad inför 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-25.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1987	Rotreovering
2018	Byte portar
2018	Ny bastu/relax
2021	Takbyte
2022	Solpaneler
2023	IMD-el

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

Ombyggnation av dagvatten.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Föreningen har ett eget informationsblad som heter Maskrosbladet som har delats ut 4 gånger under året till de boende.

Det finns en Facebookgrupp för medlemmar som heter "Boende i BRF Maskrosen 2".

Föreningen har en egen e-postadress: brfmaskrosen@gmail.com

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	196	173	222	213	241
Skuldsättning, kr/kvm	5 132	5 207	5 287	4 504	4 567
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 880	5 965	6 057	5 159	5 232
Räntekänslighet, %	8	9	9	8	8
Energikostnad, kr/kvm	200	160	179	161	162
Årsavgifter, kr/kvm	807	714	714	702	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	84	84	82
Totala intäkter, kr/kvm	841	744	743	728	745
Nettoomsättning, tkr	2 951	2 602	2 608	2 556	2 614
Resultat efter finansiella poster, tkr	39	-223	250	467	166
Soliditet, %	47	47	47	51	50

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. I årsavgiften ingår även kostnad för bredband samt individuell mätning av el.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	13 279 250	0	0	13 279 250
Upplåtelseavgifter, kr	4 030 395	0	0	4 030 395
Uppskrivningsfond, kr	18 287 396	0	-243 606	18 043 790
Underhållsfond, kr	514 372	0	289 055	803 427
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>36 111 413</b>	<b>0</b>	<b>45 449</b>	<b>36 156 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-19 297 338	-222 907	-45 449	-19 565 694
Årets resultat, kr	-222 907	222 907	38 897	38 897
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-19 520 245</b>	<b>0</b>	<b>-6 552</b>	<b>-19 526 797</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 591 168</b>	<b>0</b>	<b>38 897</b>	<b>16 630 065</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 391 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 945 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	-19 520 245
Årets resultat, kr	38 897
Reservation till underhållsfond, kr	-391 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 945
Återföring uppskrivningsfond	243 606
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-19 526 797</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-19 526 797</b>
------------------------------------	--------------------

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 951 310	2 602 218
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 046
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 951 310</b>	<b>2 611 264</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 732 802	-1 652 466
Planerat underhåll	Not 5	-101 945	-273 727
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-90 315	-85 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-547 397	-555 986
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 472 460</b>	<b>-2 567 305</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>478 850</b>	<b>43 959</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 087	2 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-457 040	-269 031
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-439 953</b>	<b>-266 866</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>38 897</b>	<b>-222 907</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-391 000	-395 000
Disposition underhållsfond		101 945	273 727
<b>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</b>		<b>-289 055</b>	<b>-121 273</b>
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-250 157</b>	<b>-344 180</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	27 925 930	28 293 230
Mark	Not 11	6 001 882	6 001 882
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	273 162	0
		<u>34 200 974</u>	<u>34 295 112</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 200 974</u>	<u>34 295 112</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	27 179	6 151
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		690 049	897 833
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	135 477	52 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>101 387</u>	<u>63 180</u>
		954 092	1 019 700
Summa omsättningstillgångar		<u>954 092</u>	<u>1 019 700</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>35 155 066</b></u>	<u><b>35 314 812</b></u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 279 250	13 279 250
Upplåtelseavgifter		4 030 395	4 030 395
Uppskrivningsfond		18 043 790	18 287 396
Underhållsfond		803 427	514 372
		<u>36 156 862</u>	<u>36 111 413</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-19 565 693	-19 297 338
Årets resultat		38 897	-222 907
		<u>-19 526 796</u>	<u>-19 520 245</u>
Summa eget kapital		<u>16 630 066</u>	<u>16 591 168</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	17 728 519	11 196 369
		<u>17 728 519</u>	<u>11 196 369</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	280 600	7 075 850
Leverantörsskulder		72 923	27 715
Aktuell skatteskuld		1 934	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	19 980	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	421 045	405 283
		<u>796 482</u>	<u>7 527 274</u>
Summa skulder		<u>18 525 001</u>	<u>18 723 643</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>35 155 066</b></u>	<u><b>35 314 812</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	38 897	-222 907
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	547 397	555 986
Kassaflöde från löpande verksamhet	586 294	333 079
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 176	-40 753
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	64 457	28 248
Kassaflöde från löpande verksamhet	508 575	320 575
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-180 097	-705 000
Pågående arbete	-273 162	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-453 259	-705 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-263 100	-280 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-263 100	-280 600
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-207 784</b>	<b>-665 025</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>897 833</b>	<b>1 562 859</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>690 049</b>	<b>897 833</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 3,7 %

#### 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.

#### 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	2 298 456	2 089 536
Hyror	438 761	421 854
Övriga avgifter	174 393	97 020
Övriga intäkter	92 923	14 145
Bruttoomsättning	3 004 533	2 622 555
Avgiftsbortfall	-20 088	0
Hysesrabatter och övriga avdrag	-1	-60
Hysesbortfall	-33 134	-20 277
	<b>2 951 310</b>	<b>2 602 218</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	0	9 046
	<b>0</b>	<b>9 046</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	275 718	308 240
Reparationer	61 399	157 871
El	129 159	67 944
Uppvärmning	452 904	396 931
Vatten	118 055	96 698
Sophämtning	113 899	110 298
Övriga avgifter	310 705	280 452
Förvaltningskostnader	113 706	119 609
Fastighetsavgift	93 828	90 188
Övriga driftskostnader	63 429	24 235
	<b>1 732 802</b>	<b>1 652 466</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	101 945	273 727
	<b>101 945</b>	<b>273 727</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	70 725	65 500
Sociala kostnader	19 590	19 626
	<b>90 315</b>	<b>85 126</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	547 397	555 986
	<b>547 397</b>	<b>555 986</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	16 330	2 024
Ränteintäkter skattekonto	746	51
Övriga finansiella intäkter	11	90
	<b>17 087</b>	<b>2 165</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	457 040	269 031
	<b>457 040</b>	<b>269 031</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	31 224 845	30 519 845
Årets nyanskaffning	180 097	705 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 404 942	31 224 845
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 931 615	-2 375 629
Årets avskrivningar	-547 397	-555 986
Utgående avskrivningar	-3 479 012	-2 931 615
<b>Bokfört värde</b>	<b>27 925 930</b>	<b>28 293 230</b>
Taxeringsvärde för Maskrosen 2 i Västerås. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 600 000	23 600 000
Byggnad - lokaler	534 000	534 000
	24 134 000	24 134 000
Mark - bostäder hyreshus	6 200 000	6 200 000
Mark - lokaler	586 000	586 000
	6 786 000	6 786 000
Taxeringsvärde totalt	30 920 000	30 920 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 001 882	6 001 882
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 001 882	6 001 882
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 001 882</b>	<b>6 001 882</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	290 250	290 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 250	290 250
Ingående avskrivningar	-290 250	-290 250
Utgående avskrivningar	-290 250	-290 250
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	273 162	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 162	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31				
<b>Not 14</b>	<b>Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>						
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	27 179	6 151				
		<b>27 179</b>	<b>6 151</b>				
<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>						
	Aktuell skattefordran	0	1 706				
	Skattekonto	43 210	50 829				
	Övriga fordringar	92 267	0				
		<b>135 477</b>	<b>52 535</b>				
<b>Not 16</b>	<b>Eget kapital</b>						
		Medlems- insatser	Uppl. avgifter	Uppskr. fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	13 279 250	4 030 395	18 287 396	514 372	-19 297 338	-222 907
	Omföring av årets resultat enligt årstämma					-222 907	222 907
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut				-101 945	101 945	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan				391 000	-391 000	
	Avskrivning på uppskrivet belopp			-243 606		243 606	
	Årets resultat						38 897
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 279 250</b>	<b>4 030 395</b>	<b>18 043 790</b>	<b>803 427</b>	<b>-19 565 693</b>	<b>38 897</b>
<b>Not 17</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	113226	0,79%	2025-04-30	1 904 009	70 000	
	Stadshypotek AB	118675	1,07%	2026-06-01	2 850 000	60 000	
	Stadshypotek AB	196283	2,71%	2027-04-30	6 459 860	80 000	
	Stadshypotek AB	256799	3,89%	2028-03-01	6 795 250	70 600	
					18 009 119	280 600	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>17 728 519</b>		
	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						16 606 119
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
	Fastighetsinteckningar				23 022 653	23 022 653	
	<i>varav frigjorda</i>				3 365 653	3 365 653	
	<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>19 657 000</b>	<b>19 657 000</b>	
<b>Not 18</b>	<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				280 600	280 600	
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	6 795 250	
					<b>280 600</b>	<b>7 075 850</b>	
<b>Not 19</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>						
	Arbetsgivaravgifter				9 413	9 426	
	Källskatt				10 567	9 000	
					<b>19 980</b>	<b>18 426</b>	
<b>Not 20</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Förutbetalda hyror och avgifter				247 012	226 123	
	Upplupna räntekostnader				41 054	19 940	
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				132 979	159 220	
					<b>421 045</b>	<b>405 283</b>	
<b>Not 21</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>						
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.						

**Noter****2023-12-31****2022-12-31**

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

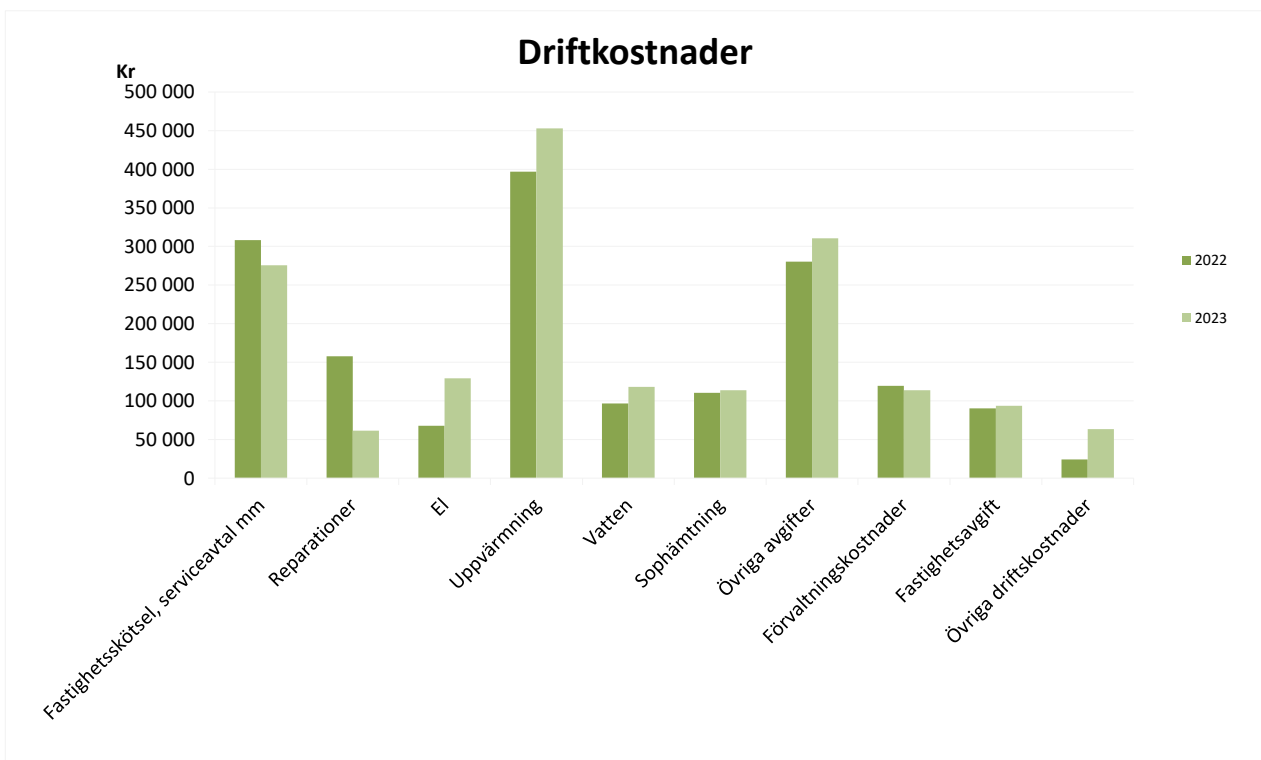
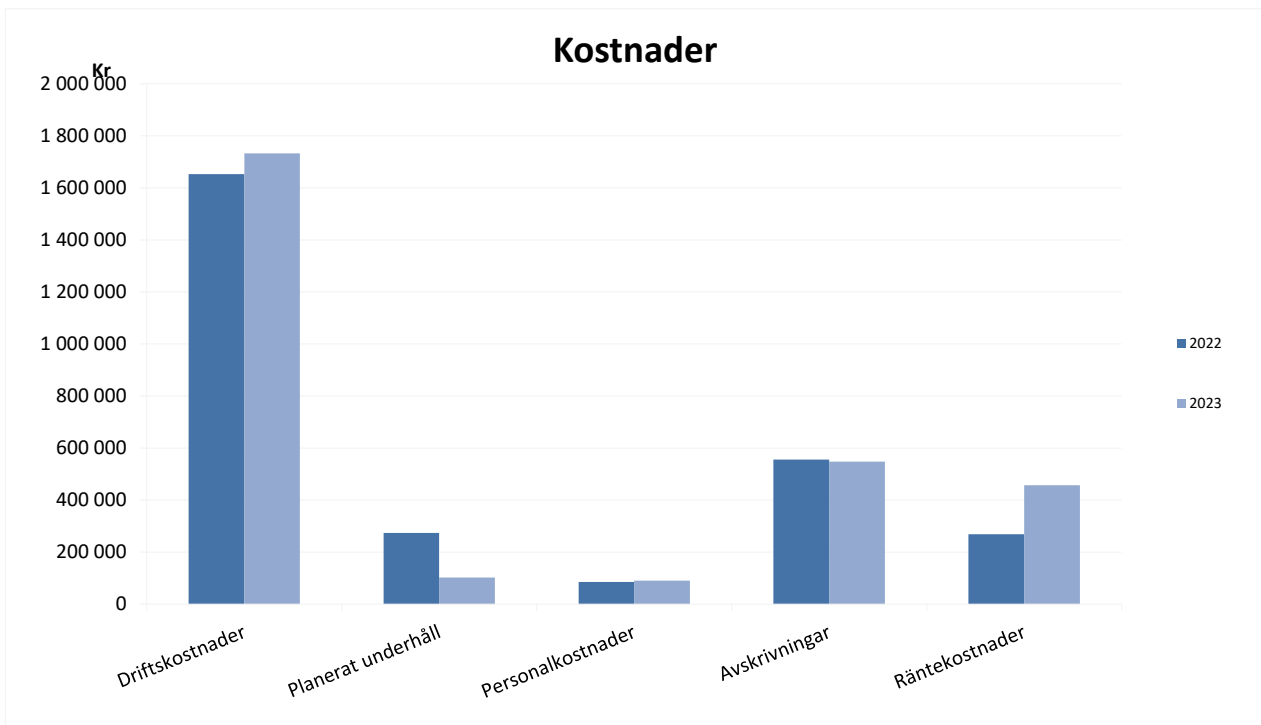
Amin Ostovari

Kristina Åkerlund

Johannes Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Desirée Nyhlén Wittberg  
Auktoriserad Revisor  
KPMG AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kv. Maskrosen 2 i Västerås, org. nr 769614-2251

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kv. Maskrosen 2 i Västerås för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kv. Maskrosen 2 i Västerås för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 den

KPMG AB

Desirée Nylén Wittberg  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kv. Maskrosen 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**AMIN OSTOVARI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 07:37:30



**JOHANNES PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 20:59:12



**KRISTINA ÅKERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 17:15:23



**DESIRÉE NYHLÉN WITTBERG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 13:34:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kv. Maskrosen 2 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DESIRÉE NYHLÉN WITTBERG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 13:35:12





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Kv. Maskrosen 2 i Västerås



196

KR/KVM

SPARANDE



5132

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



200

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



807

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> 196 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> 5132 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>  8%	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>  200 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> 807 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättstyan). I årsavgiften ingår även kostnad för bredband samt individuell mätning av el.	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.