



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åsen i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2020-04-24.

Föreningens som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten fastighet Klippan 11 i Västerås som byggdes år 1946.

På fastigheten med adressen Åsgatan 1 finns ett bostadshus med ett trapphus.

Föreningens 6 bostäder fördelar sig enligt följande:

2 lgh. 1 r o kv 30,0 m²
4 lgh. 3 r o k 80,0 m²

Lägenhetsyta: 380,0 m²

Inom föreningen finns 2 garage och 4 p-platser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-06-17

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. ^{THOLIN} ~~HJT-Service~~ AB har ansvarat för fastighetskötseln. Lokalvård har skötts av de boende.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 9 (9) medlemmar.
Under året har inga (0) lägenhetsöverlåtels skett.



Styrelsen

Göran Forshäll
Ingjald Söderberg
Sarah Bayard
Niklas Wold

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Forshäll, Ingjald Söderberg och Sarah Bayard.

Styrelsen har under året hållit 1 sammanträde.

Firmatecknare har varit Göran Forshäll, Sarah Bayard samt Ingjald Söderberg, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Natalia Strid med Kasra Akbarzadeh som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Beslut på stämman togs att inte rösta fram någon representant.

Vicevärd

Vicevärd har varit Göran Forshäll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21 utomhus vid Åsgatan 1. På stämman deltog 5 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt budget. Under året har föreningen

Framtida underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört ett växlarbyte samt ny radiator. Endast löpande underhåll är planerat.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes inför 2022 med 4,2 %. Inför 2023 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10 %. Årsavgifterna uppgår därefter till 661 kr per kvm.

Medlemsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*.



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	236	227	218	207
Resultat efter finansiella poster tkr	-41	10	18	-4
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	79%	89%	88%	89%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	601	577	549	523
Bankskuld kr/m ²	0	0	0	0
Räntekostnader kr/m ²	0	0	0	0
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	0%	0%	0%	0%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	53	53	53	53

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 500	465 478	64 869	9 758
Omföring av årets resultat enl årsstämma			9 758	-9 758
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-57 125	57 125	
Avsättn. fond för yttre uh enl budget		20 000	-20 000	
Årets resultat				-41 279
Belopp vid årets slut	15 500	428 353	111 752	-41 279

Resultatdisposition

Balanserat resultat	74 627
Disponerat ur UH-fonden	57 125
Avsatt till UH-fonden	- 20 000
Årets resultat	- 41 279
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	70 473

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 70 473

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 428 353 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -4 154 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:






HSB brf Åsen i Västerås

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	236 233	226 611
Summa rörelseintäkter		236 233	226 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-209 656	-207 382
Planerat underhåll	Not 4	-57 125	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 916	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-9 471	-9 471
Summa rörelsekostnader		-278 168	-216 853
Rörelseresultat		-41 935	9 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	656	0
Summa finansiella poster		656	0
Årets resultat		-41 279	9 758
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-20 000	-20 000
Disposition underhållsfond		57 125	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		37 125	-20 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-4 154	-10 242

GPK
SB

**HSB brf Åsen i Västerås****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 340 941 350 412

Mark

Not 9 23 800 23 800

364 741 374 212

Summa anläggningstillgångar

364 741 374 212**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

257 944 233 190

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 17 544 13 509

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 077 6 154

282 565 252 853

Summa omsättningstillgångar

282 565 252 853**Summa tillgångar**

647 306 627 065

**HSB brf Åsen i Västerås****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

15 500

15 500

428 353

465 478

443 853

480 978

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

111 752

64 869

-41 279

9 758

70 473

74 627

Summa eget kapital

514 326

555 605

Skulder*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

Fond för inre underhåll

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 189

10 113

22 301

19 109

Not 12

101 490

42 238

132 980

71 460

Summa skulder

132 980

71 460

Summa eget kapital och skulder**647 306****627 065**

**HSB brf Åsen i Västerås**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-41 279	9 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	9 471	9 471
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-31 808</u>	<u>19 229</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 958	-5 053
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>61 520</u>	<u>466</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>24 754</u>	<u>14 642</u>
Årets kassaflöde	24 754	14 642
Likvida medel vid årets början	233 190	218 548
Likvida medel vid årets slut	257 944	233 190

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

**HSB brf Åsen i Västerås****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 fullt avskriven

Takbyte 2,5%

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 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen saknar skattemässigt underskott.

Övrigt

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

**HSB brf Åsen i Västerås**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	228 372	219 168
Hyror	9 840	9 840
Övriga intäkter	1 213	795
Bruttoomsättning	<u>239 425</u>	<u>229 803</u>
Avsatt till inre fond	<u>-3 192</u>	<u>-3 192</u>
	236 233	226 611
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	27 403	23 020
Reparationer	16 943	23 067
El	11 438	7 948
Uppvärmning	76 396	78 772
Vatten	20 185	19 086
Sophämtning	9 989	9 697
Övriga avgifter	10 178	11 147
Förvaltningskostnader	25 219	23 421
Fastighetsavgift	9 504	8 764
Övriga driftskostnader	2 400	2 460
	<u>209 656</u>	<u>207 382</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>57 125</u>	<u>0</u>
	57 125	0
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Löner och andra ersättningar	<u>1 916</u>	<u>0</u>
	1 916	0
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>9 471</u>	<u>9 471</u>
	9 471	9 471
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	641	0
Övriga finansiella intäkter	15	0
	<u>656</u>	<u>0</u>

**HSB brf Åsen i Västerås**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	519 025	519 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	519 025	519 025
Ingående ackumulerade avskrivningar	-168 613	-159 142
Årets avskrivningar	-9 471	-9 471
Utgående avskrivningar	-178 084	-168 613
Bokfört värde	340 941	350 412
Taxeringsvärde för Klippan i Västerås. Värdeår 1946.		
Byggnad - bostäder hyreshus	3 152 000	2 208 000
Byggnad - lokaler	21 000	19 000
	3 173 000	2 227 000
Mark - bostäder hyreshus	1 805 000	1 710 000
Mark - lokaler		
	1 805 000	1 710 000
Taxeringsvärde totalt	4 978 000	3 937 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	23 800	23 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 800	23 800
Bokfört värde	23 800	23 800

**HSB brf Åsen i Västerås**

Noter		2022-12-31	2021-12-31	
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar				
Aktuell skattefordran		3 073	3 633	
Skattekonto		14 471	9 876	
		17 544	13 509	
Not 11 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 500	465 478	64 869	9 758
Omföring av årets resultat enligt årstämma			9 758	-9 758
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-57 125	57 125	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		20 000	-20 000	
Årets resultat				-41 279
Belopp vid årets slut	15 500	428 353	111 752	-41 279
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter			21 753	19 851
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			79 737	22 387
			101 490	42 238

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Åsen i Västerås

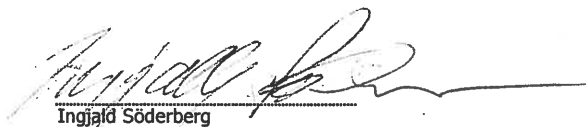
Noter

2022-12-31

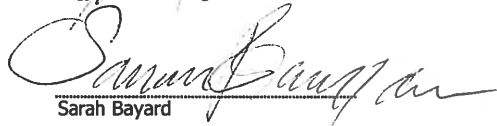
2021-12-31

Västerås, 2023-04-17


Göran Forshäll


Ingjald Söderberg

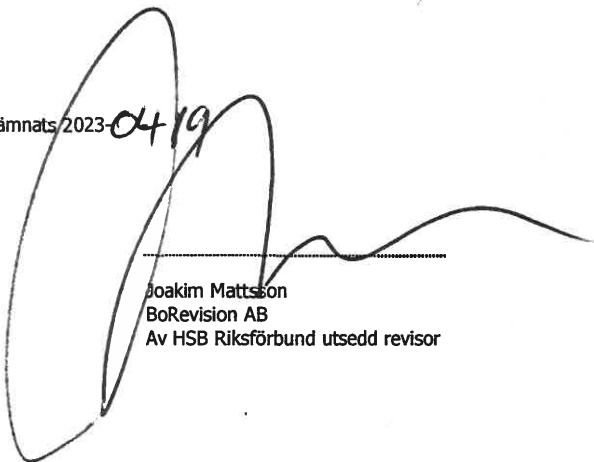

Niklas Wold


Sarah Bayard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-19


Natalia Strid

Natalia Strid
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf i Åsen i Västerås, org.nr. 778000-3401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf i Åsen i Västerås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Västerås den 19, 4 2023

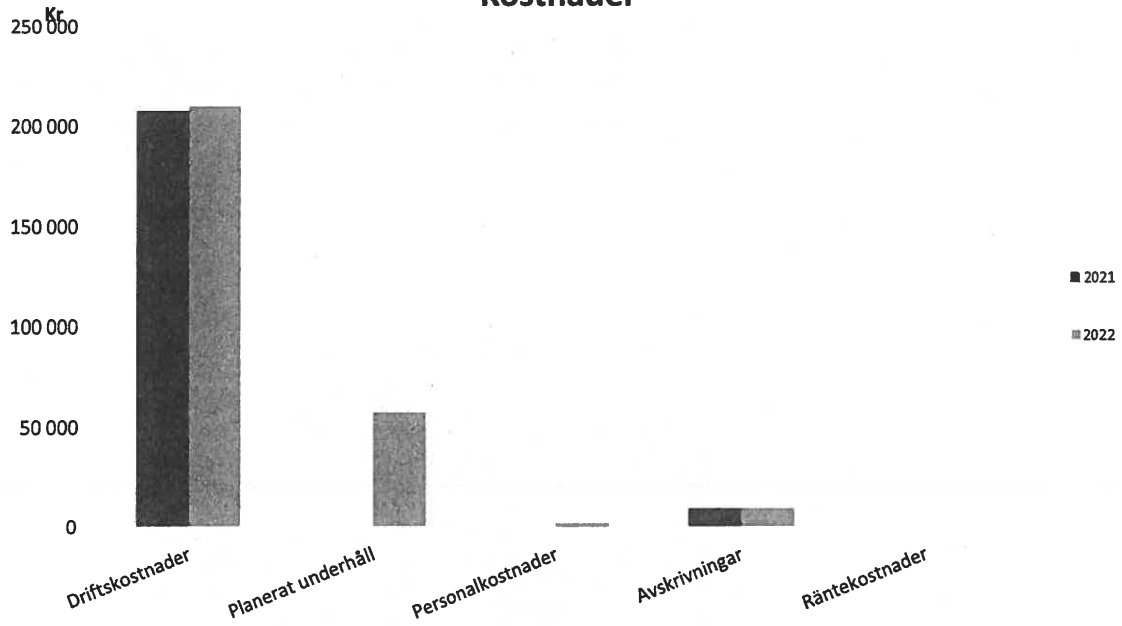
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

N. Strid
Av föreningen vald revisor

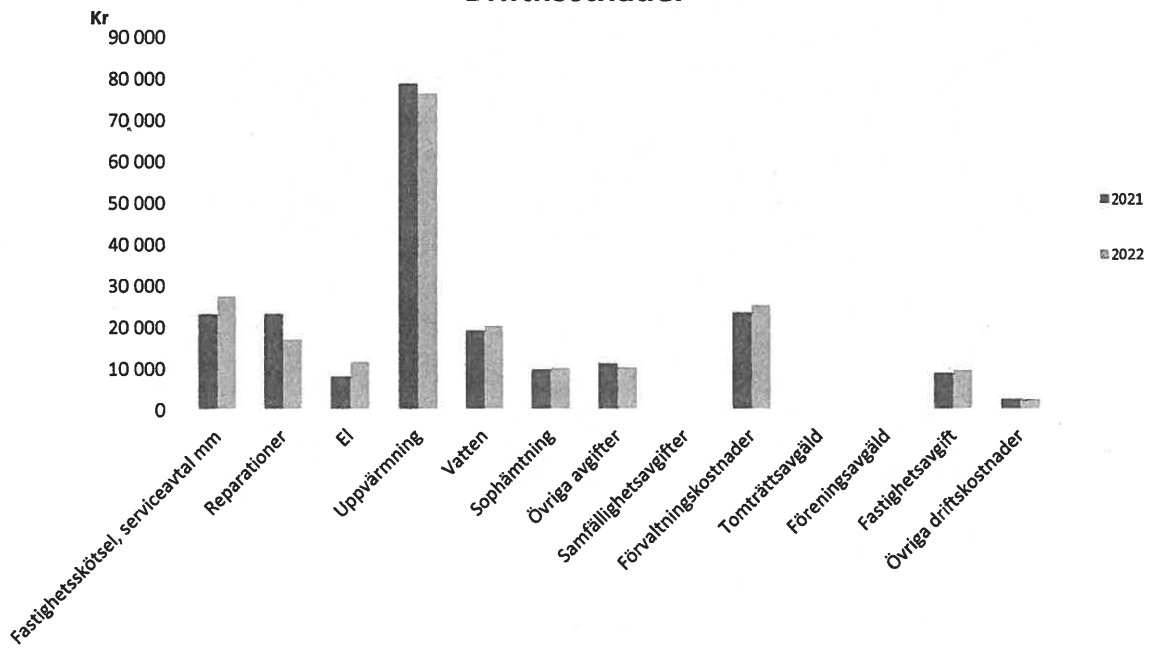


HSB brf Åsen i Västerås

Kostnader



Driftkostnader












BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Åsen i Västerås



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 62 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 0 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 0%	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 266 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 601 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.



