



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Flora i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Flora i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3567 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kristina 10	1955-01-01	1955

Totalt 1 objekt

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus på adresserna Kristinagatan 25 samt Norra Floragatan 34 och 36.

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	356
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1629
8	garageplatser	127
Totalt 35 objekt		2112

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tobias Eriksson	Ordförande
Dragan Fotic	Ledamot
Peter Backteman	Ledamot
Janne Carlsson	Ledamot
Lee Enarsson	Ledamot
Mattias Eriksson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tobias Eriksson, Mattias Eriksson och Janne Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Janne Carlsson, Tobias Eriksson och Mattias Eriksson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Eva Rodeholt (sammankallande) och Kristina Westling, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Sten Karlsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19 på brf Floras innergård. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen bedömer att föreningen har en fortsatt god ekonomi och att fastigheten är lågt belånad i förhållande till marknadsvärde.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad. Det som främst påverkar höjningsbehovet är ökade el- och räntekostnader. Utifrån aktuellt inflations- och ränteläge bedömer styrelsen att en lämplig årlig höjning av månadsavgifterna ligger på ca 5-7% för att hålla föreningens ekonomi i balans samt ge ett överskott för framtida underhåll och investeringar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1997	Stam
2002	Fönster
2014	Fjärrvärmväxlare
2015	Tak
2015	Fasad
2016	Balkonger
2020	Passersystem
2022	Målning fönster (förskolan)

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

Årtal	Ändamål
2023	Underhåll skorsten

Styrelsen har efterfrågat offert för att dra in fiber i bostadsrättsföreningen samt börjat diskutera framtida installation av elbilsladdare i garagen.

Under året har föreningen haft ett försäkringsärende på grund av en vattenskada. Denna försäkringsskada har reglerats av försäkringsbolaget.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Under året deltog styrelsen på en föreläsning av Bilja gällande elbilsladdning då planer finns att eventuellt installera elbilsladdare i de garage som hyrs ut till föreningens medlemmar. Styrelsen anordnade en grillsammankomst på innergården den 27 april för alla medlemmar i föreningen.

Styrelsen har under året skickat ett e-mail till samtliga medlemmar om att styrelsen och vicevärd har skaffat separata e-mailadresser för ärenden som behöver behandlas. Detta med syfte att förenkla kommunikationen mellan medlemmar och styrelse samt vicevärd.

E-mailadresserna är: brfflorastyrelse@gmail.com samt brffloravicevard@gmail.com

Styrelsen har även börjat använda sig av HSB.se för att skicka ut kort information till medlemmarna. Där har det skickats en jul årshälsning med en påminnelse om att kontrollera brandvarnare och vara aktsamma med levande ljus, information om att uppdatera sina kontaktuppgifter i Mitt HSB, information om när motioner till årsstämman senast ska vara styrelsen tillhanda enligt stadgarna samt information om när årsstämman 2023 ska hållas så att så många medlemmar som möjligt kan planera in och närvara då det vore bra om närvaron vid årsstämman ökar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	102	93	130	149	164
Skuldsättning, kr/kvm	1 954	2 005	2 055	2 106	2 157
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	167	170	152	151	148
Driftskostnad, kr/kvm	524	376	332	324	295
Årsavgifter, kr/kvm	494	489	489	484	479
Totala intäkter, kr/kvm	675	520	516	524	511
Nettoomsättning, tkr	1 117	1 098	1 090	1 107	1 079
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4	36	55	164	193
Soliditet, %	36	36	35	34	32

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 745	0	0	57 745
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	272 945	0	0	272 945
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	884 376	0	16 210	900 586
S:a bundet eget kapital, kr	1 215 066	0	16 210	1 231 276
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 245 243	36 406	-16 210	1 265 439
Årets resultat, kr	36 406	-36 406	-4 263	-4 206
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 281 649	0	-20 473	1 261 233
S:a eget kapital, kr	2 496 715	0	-4 263	2 492 509

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 790 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	1 281 649
Årets resultat, kr	-4 263
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 790
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 261 176

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 261 176

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 116 665	1 097 897
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	309 746	0
Summa rörelseintäkter		1 426 411	1 097 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 107 420	-794 447
Planerat underhåll	Not 5	-65 790	-5 788
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-66 869	-63 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-154 088	-154 088
Summa rörelsekostnader		-1 394 167	-1 017 639
Rörelseresultat		32 244	80 258
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 984	4 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-43 491	-48 623
Summa finansiella poster		-36 507	-43 852
Årets resultat		-4 263	36 406
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-82 000	-82 000
Disposition underhållsfond		65 790	5 788
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-16 210	-76 212
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-20 473	-39 806

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 5 525 744	5 679 832
Mark	Not 11 124 300	124 300
	<u>5 650 044</u>	<u>5 804 132</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 12 773 090	767 040
	<u>773 090</u>	<u>767 040</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>6 423 134</u>	<u>6 571 172</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	413 520	354 752
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 45 390	41 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>39 609</u>	<u>37 502</u>
	<u>498 519</u>	<u>433 911</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>498 519</u>	<u>433 911</u>
Summa tillgångar	<u>6 921 652</u>	<u>7 005 083</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 745	57 745
Upplåtelseavgifter		272 945	272 945
Underhållsfond		900 586	884 376
		<u>1 231 276</u>	<u>1 215 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 265 439	1 245 243
Årets resultat		-4 263	36 406
		<u>1 261 176</u>	<u>1 281 649</u>
Summa eget kapital		<u>2 492 451</u>	<u>2 496 714</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 510 006	4 127 006
		<u>3 510 006</u>	<u>4 127 006</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	617 000	107 000
Leverantörsskulder		39 798	49 587
Aktuell skatteskuld		2 652	1 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	259 745	223 564
		<u>919 195</u>	<u>381 363</u>
Summa skulder		<u>4 429 201</u>	<u>4 508 369</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 921 652</u>	<u>7 005 083</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 263	36 406
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	154 088	154 088
Kassaflöde från löpande verksamhet	149 825	190 494
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 840	-1 152
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	27 832	5 340
Kassaflöde från löpande verksamhet	171 817	194 682
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-107 000	-107 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-107 000	-107 000
Årets kassaflöde	64 817	87 682
Likvida medel vid årets början	1 121 792	1 034 110
Likvida medel vid årets slut	1 186 609	1 121 792

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 1,9 %

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.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	804 276	796 260
Hyror, garage, lokaler	285 942	279 824
Övriga avgifter, värme	17 252	17 252
Övriga intäkter	21 677	18 223
Bruttoomsättning	<u>1 129 147</u>	<u>1 111 559</u>
Hysesbortfall	<u>-12 482</u>	<u>-13 662</u>
	1 116 665	1 097 897
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>309 746</u>	<u>0</u>
	309 746	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	81 014	86 230
Reparationer	406 829	109 940
El	30 782	26 498
Uppvärmning	270 625	283 889
Vatten	50 803	49 214
Sophämtning	46 043	43 533
Övriga avgifter	49 745	45 036
Förvaltningskostnader	94 950	73 179
Fastighetsavgift	53 186	51 746
Övriga driftskostnader	<u>23 443</u>	<u>25 182</u>
	1 107 420	794 447
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>65 790</u>	<u>5 788</u>
	65 790	5 788
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	29 480	25 800
Vicevärdsarvode	25 000	24 000
Revisorsarvode	2 487	2 400
Sociala kostnader	<u>9 902</u>	<u>11 117</u>
	66 869	63 317
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>154 088</u>	<u>154 088</u>
	154 088	154 088
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6 938	4 771
Ränteintäkter skattekonto	<u>46</u>	<u>0</u>
	6 984	4 771
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	42 045	46 698
Övriga finansiella kostnader	<u>1 446</u>	<u>1 925</u>
	43 491	48 623

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 135 996	8 135 996
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 135 996	8 135 996
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 456 164	-2 302 076
Årets avskrivningar	-154 088	-154 088
Utgående avskrivningar	-2 610 252	-2 456 164
Bokfört värde	5 525 744	5 679 832
Taxeringsvärde för Kristina 10 i Västerås. Värdeår 1954.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 400 000	10 000 000
Byggnad - lokaler	1 204 000	1 173 000
	15 604 000	11 173 000
Mark - bostäder hyreshus	7 600 000	7 200 000
Mark - lokaler	469 000	500 000
	8 069 000	7 700 000
Taxeringsvärde totalt	23 673 000	18 873 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	124 300	124 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 300	124 300
Bokfört värde	124 300	124 300
Not 12 Långfristiga placeringar		
Placering Collector sparkonto	667 255	662 357
Placering Collector 1-årigt sparkonto	105 835	104 683
	773 090	767 040

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	45 390	41 657
	45 390	41 657

Not 14 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	272 945	57 745	884 376	1 245 243	36 406
Omföring av årets resultat enligt årstämma				36 406	-36 406
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-65 790	65 790	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			82 000	-82 000	
Årets resultat					-4 263
Belopp vid årets slut	272 945	57 745	900 586	1 265 439	-4 263

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	44477939	1,03%	2023-06-28	522 000	12 000
	Stadshypotek AB	114731	0,89%	2025-04-30	870 000	20 000
	Stadshypotek AB	146298	1,11%	2026-09-30	1 015 006	35 000
	Stadshypotek AB	8202	0,99%	2024-10-30	1 720 000	40 000
					4 127 006	107 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 510 006**

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 3 592 006

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	4 859 000	4 859 000
<i>varav frigjorda</i>	0	0
Summa ställda säkerheter	4 859 000	4 859 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	107 000	107 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	510 000	0
	617 000	107 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	134 486	123 284
Upplupna räntekostnader	2 094	2 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 165	98 138
	259 745	223 564

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

Tobias Eriksson

Dragan Fotic

Janne Carlsson

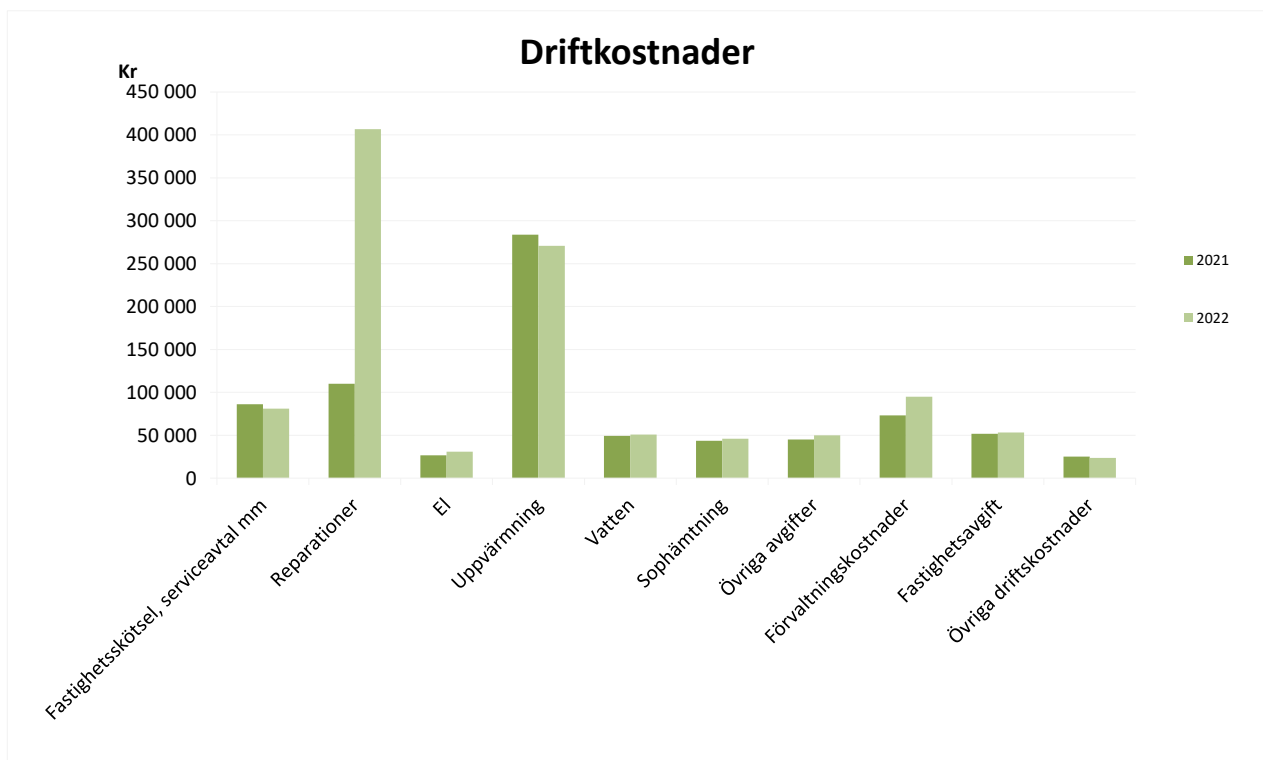
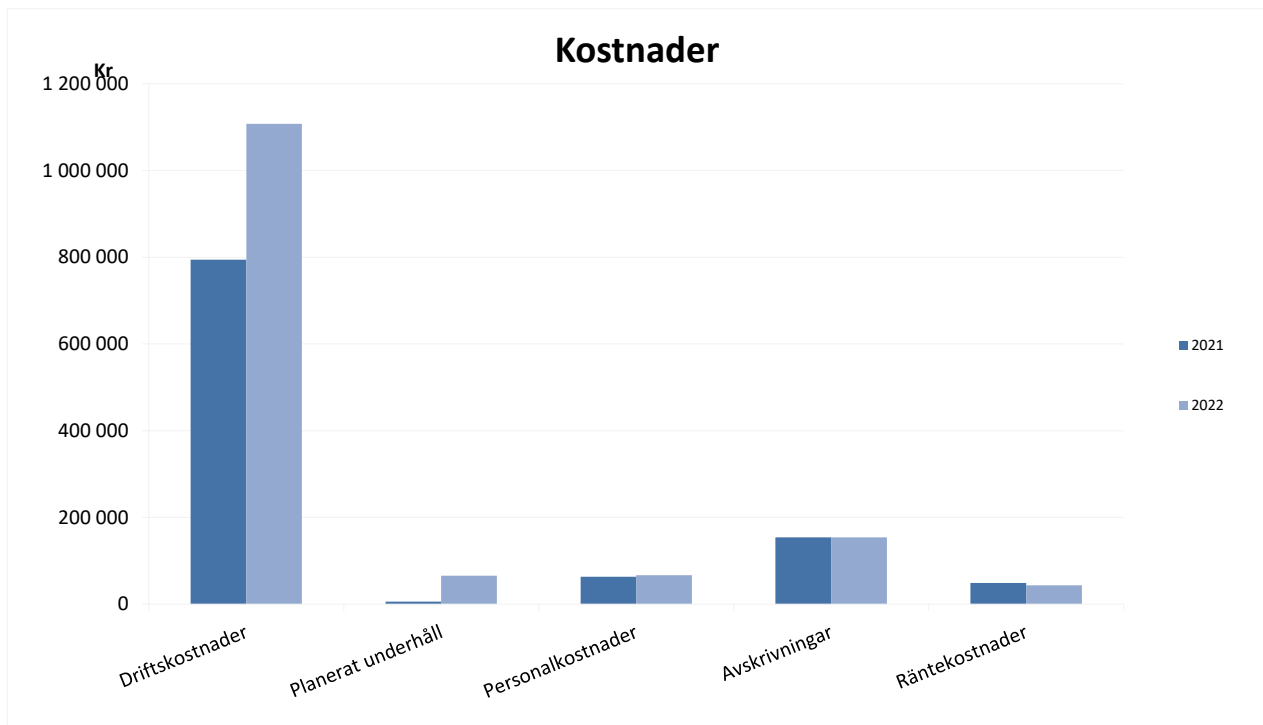
Lee Enarsson

Mattias Eriksson

Peter Backteman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Piyumi Staffansson
Av stämman vald revisorJoakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flora i Västerås, org.nr. 778000-3567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Flora 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Piyumi Staffansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Flora i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 19:38:47



JANNE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 19:40:10



MATTIAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 19:39:55



PETER BACKTEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 19:39:24



DRAGAN FOTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 06:55:34



LEE ENARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 11:04:20



PIYUMI STAFFANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:39:25



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:13:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Flora i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIYUMI STAFFANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:40:27



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:13:52





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Flora i Västerås



102

KR/KVM

SPARANDE



1954

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



167

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



494

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 102 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 1954 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 5%	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 167 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 494 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.