



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Välljärnet i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Välljärnet i Västerås med säte i Västerås org.nr. 778000-7469 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Västerås kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Martinprocessen 6	Västerås Kommun	10 år	2028-10-01	1900

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
118	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9324
2	lokaler (hyresrätt)	37
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	795
36	garageplatser (varav 8 st med elbilsladdare)	432
42	p-platser	0
5	förråd	56
Totalt 204 objekt		10644

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 62 st 2 rok, 34 st 3 rok, 10 st 4 rok, 9 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Norlin	Ordförande/sekreterare
Kjell Pettersson	Ledamot
Leif Kohlén	Ledamot
Britt-Marie Muhr	Ledamot
Mathias Asplund	Ledamot
Joel Sandberg	Ledamot
Jannus Gorczynski	Suppleant
Curt Lindgren	Suppleant
Emilia Gorczynski	Suppleant
Monica Pettersson	Suppleant
Maj-Britt Brunnsberg	Suppleant
Petra Laini	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Britt-Marie Muhr samt suppleanterna Janusz Gorczynska, Monica Pettersson samt Curt Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lars Norlin, Kjell Pettersson, Leif Kohlén och Britt-Marie Muhr, två i förening.

Revisorer har varit: Lennart Pettersson med Jan Löfgren som suppleant valda av föreningen, samt som ordinarie extern revisor, Joakim Mattsson på BoRevision AB.

Valberedning har varit: Emilia Gorczynski (sammankallande) och Annemaj Tannergren, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Marcus Ekendahl, HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09 i samlingslokalen. På stämman deltog 35 st röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-11-29 i samlingslokalen. Frågan som behandlades var antagande av nya stadgar. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

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

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 2023-05-31.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Balkonger
2002	Tak
2002	Hissar
2009	Värmeväxlare
2009	Fasad, takplåtar
2014	Fönster
2016	Hiss
2017	Lås/passersystem
2018	Säkerhetsdörrar
2019	Byte till ledbelysning
2019	Värmebalansering

Under året har föreningen slutfört uppbyggnaden av det nedbrunna garaget, utfört en helrenovering av bastun, bytt ut nyckelsystemet i garageportarna så det finns en huvudnyckel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 (16) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124 (124).

Under året har ett medlemsmöte hållits 24 oktober.

Styrelsen har representerat föreningen i Företagar och fastighetsförening, Utveckla Bäckby.

Medlemmarna har fått månadsnytt samt aktuell information på anslagstavlan, på bokningsterminalen samt på föreningens hemsida.

Föreningen har en hemsida: www.hsb.se/malardalarna/brf/valljarnet samt egen e-postadress: styrelsen@valljarnet.se



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	227	241	253	236	238
Skuldsättning, kr/kvm	2 019	2 057	2 096	2 134	2 173
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 100	3 144	3 188	3 232	3 276
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	158	133	135	128	126
Årsavgifter, kr/kvm	794	772	772	772	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	90	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	732	722	720	711	713
Nettoomsättning, tkr	7 752	7 666	7 632	7 553	7 580
Resultat efter finansiella poster, tkr	797	1 357	1 090	906	791
Soliditet, %	49	47	46	43	44

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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



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	3 953 939	0	0	3 953 939
Underhållsfond, kr	4 441 723	0	-11 784	4 429 939
S:a bundet eget kapital, kr	8 395 662	0	-11 784	8 383 878
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 828 536	1 356 304	11 784	13 196 624
Årets resultat, kr	1 356 304	-1 356 304	796 855	796 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 184 840	0	808 639	13 993 479
S:a eget kapital, kr	21 580 502	0	796 855	22 377 357

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 344 000 kr samt ianspråktagande skett med 355 784 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	13 184 840
Årets resultat, kr	796 855
Reservation till underhållsfond, kr	-344 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	355 784
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 993 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	13 993 479
------------------------------------	-------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 751 524	7 665 833
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	151 051	0
Summa rörelseintäkter		7 902 575	7 665 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 077 419	-4 714 941
Planerat underhåll	Not 5	-355 784	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-127 536	-124 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 261 257	-1 206 691
Summa rörelsekostnader		-6 821 997	-6 046 400
Rörelseresultat		1 080 577	1 619 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	198 421	24 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-482 143	-287 715
Summa finansiella poster		-283 722	-263 130
Årets resultat		796 855	1 356 304
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-344 000	-249 000
Disposition underhållsfond		355 784	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		11 784	-249 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		808 639	1 107 304

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 35 529 042	34 502 237
Inventarier	Not 11 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	544 368
	<u>35 529 041</u>	<u>35 046 605</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 13 0	2 000 000
	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>35 529 041</u>	<u>37 046 605</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 15 247	26 899
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	9 265 977	7 862 346
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 298 570	264 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	412 085	408 176
	<u>9 991 879</u>	<u>8 561 630</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>9 991 879</u>	<u>8 561 630</u>
Summa tillgångar	<u>45 520 920</u>	<u>45 608 235</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 953 939	3 953 939
Underhållsfond	4 429 939	4 441 723
	<u>8 383 878</u>	<u>8 395 662</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 196 624	11 828 536
Årets resultat	796 855	1 356 304
	<u>13 993 479</u>	<u>13 184 840</u>
Summa eget kapital	<u>22 377 357</u>	<u>21 580 502</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>16 654 780</u>	<u>17 214 600</u>
	16 654 780	17 214 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 4 834 820	4 684 820
Leverantörsskulder	265 643	815 869
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 46 792	20 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 341 529</u>	<u>1 292 174</u>
	6 488 783	6 813 133
Summa skulder	<u>23 143 563</u>	<u>24 027 733</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>45 520 920</u>	<u>45 608 235</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	796 855	1 356 304
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 261 257	1 206 691
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 058 112	2 562 995
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 618	-212 943
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-474 350	638 280
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 557 144	2 988 332
Investeringsverksamhet		
Pågående investering garage		-544 368
Investeringar i garage	-1 666 763	
Investeringar i laddstolpar	-76 930	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 743 693	-544 368
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-409 820	-409 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-409 820	-409 820
Årets kassaflöde	-596 369	2 034 144
Likvida medel vid årets början	9 862 346	7 828 203
Likvida medel vid årets slut	9 265 977	9 862 347

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 2,05 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 24 635 221 kr. (24 635 221 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, värme och vatten ingår	7 077 608	6 871 556
Hyrer, lokaler, p-platser och garage	267 678	261 938
Övriga avgifter, balkonger mm	321 932	325 600
Övriga intäkter, mastintäkter och aimo park	122 242	228 935
Bruttoomsättning	7 789 460	7 688 029
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-1 310
Hyesbortfall	-37 936	-20 886
	7 751 524	7 665 833
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	3 998	0
Elstöd	147 053	0
	151 051	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	855 447	850 859
Reparationer	468 502	453 934
El	565 039	421 273
Uppvärmning	857 225	767 929
Vatten	256 843	225 867
Sophämtning	228 799	213 127
Övriga avgifter	332 782	299 746
Förvaltningskostnader	489 728	481 549
Tomträttsavgäld	719 452	719 452
Fastighetsavgift	252 462	244 202
Övriga driftskostnader	51 141	37 003
	5 077 419	4 714 941
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	184 079	0
Underhåll huskropp utvändigt	66 308	0
Underhåll enligt plan	105 398	0
	355 784	0
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	80 025	79 176
Övriga arvoden	33 850	24 700
Revisorsarvode	2 100	2 100
Löner och andra ersättningar	0	7 750
Sociala kostnader	11 561	11 042
	127 536	124 768
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 261 257	1 206 691
	1 261 257	1 206 691
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	195 108	24 579
Ränteintäkter skattekonto	3 177	0
Övriga finansiella intäkter	136	6
	198 421	24 585
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	482 143	287 475
Övriga finansiella kostnader	0	240
	482 143	287 715



Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	59 205 121	59 205 121
Årets nyanskaffning	2 288 062	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 493 183	59 205 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 702 884	-23 496 193
Årets avskrivningar	-1 261 257	-1 206 691
Utgående avskrivningar	-25 964 141	-24 702 884
Bokfört värde	35 529 042	34 502 237
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2028-09-30		
Taxeringsvärde för Martinprocessen 5 och 6 i Västerås. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	65 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	4 549 000	4 549 000
	69 549 000	69 549 000
Mark - bostäder hyreshus	18 600 000	18 600 000
Mark - lokaler	1 947 000	1 947 000
	20 547 000	20 547 000
Taxeringsvärde totalt	90 096 000	90 096 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	617 418	617 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	617 418	617 418
Ingående avskrivningar	-617 418	-617 418
Utgående avskrivningar	-617 418	-617 418
Bokfört värde	0	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde - garage	544 368	
Årets investeringar - garage och laddstolpar	1 743 693	544 368
Omklassificeringar	-2 288 061	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	544 368
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-12-07, ränta 2 %	0	2 000 000
	0	2 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	15 247	26 899
		15 247	26 899
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar		
	Aktuell skattefordran	11 329	19 589
	Skattekonto	248 776	102 938
	Övriga fordringar	38 465	141 682
		298 570	264 209
Not 16	Eget kapital		
		Medlems- insatser	Underh.- fond
		Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	3 953 939	4 441 723
	Omföring av årets resultat enligt årstämma		
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-355 784
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		344 000
	Årets resultat		796 855
	Belopp vid årets slut	3 953 939	4 429 939
		13 196 624	796 855
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Konv.datum
			Belopp
	Stadshypotek AB	105774	0,76%
			2024-03-30
	Stadshypotek AB	225493	4,05%
			2025-09-30
	Stadshypotek AB	262437	3,69%
			2026-03-30
	Stadshypotek AB	59137	1,09%
			2025-06-30
			21 489 600
			409 820
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		16 654 780
	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		19 440 500
	Ställda säkerheter		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
	Fastighetsinteckningar		36 011 000
	varav frigjorda		6 305 000
	Summa ställda säkerheter		29 706 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	409 820	409 820
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	4 425 000	4 275 000
		4 834 820	4 684 820
Not 19	Övriga kortfristiga skulder		
	Källskatt	0	720
	Mervärdesskatt	8 009	0
	Övriga kortfristiga skulder	38 783	19 550
		46 792	20 270
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	982 867	961 136
	Upplupna räntekostnader	5 795	5 985
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352 867	325 053
		1 341 529	1 292 174
Not 21	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		

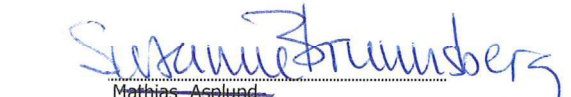


Noter

2023-12-31

2022-12-31

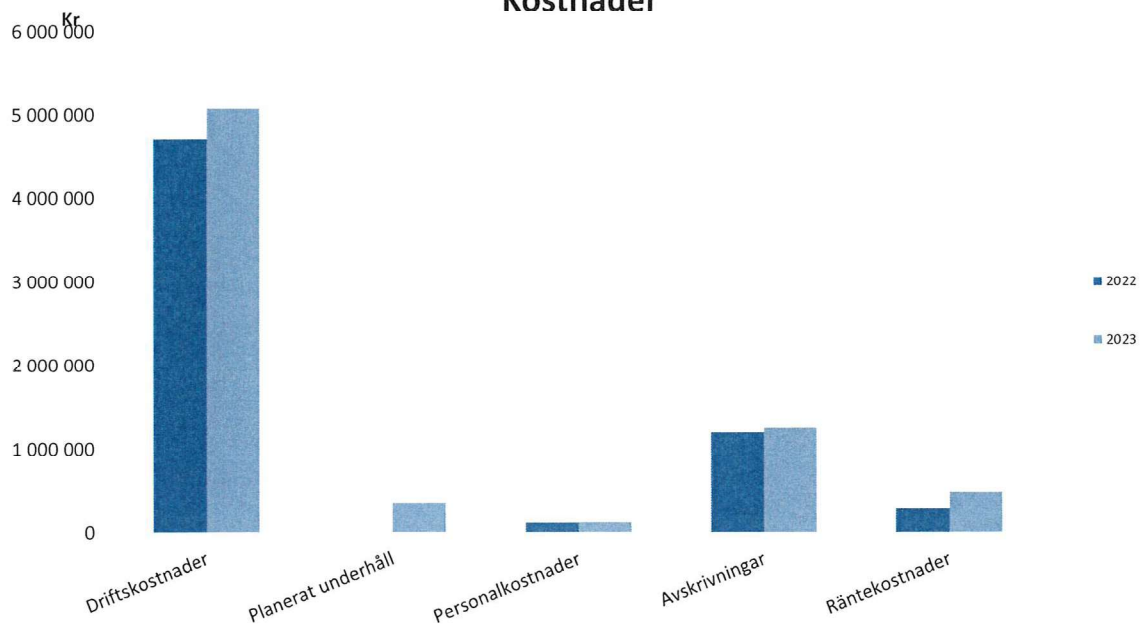
Västerås, 2024-03-28


Britt-Marie Muhr
Joel Sandberg
Kjell Pettersson
Lars Norlin
Leif Kohlen
SUSANNE BRUNNSBERG

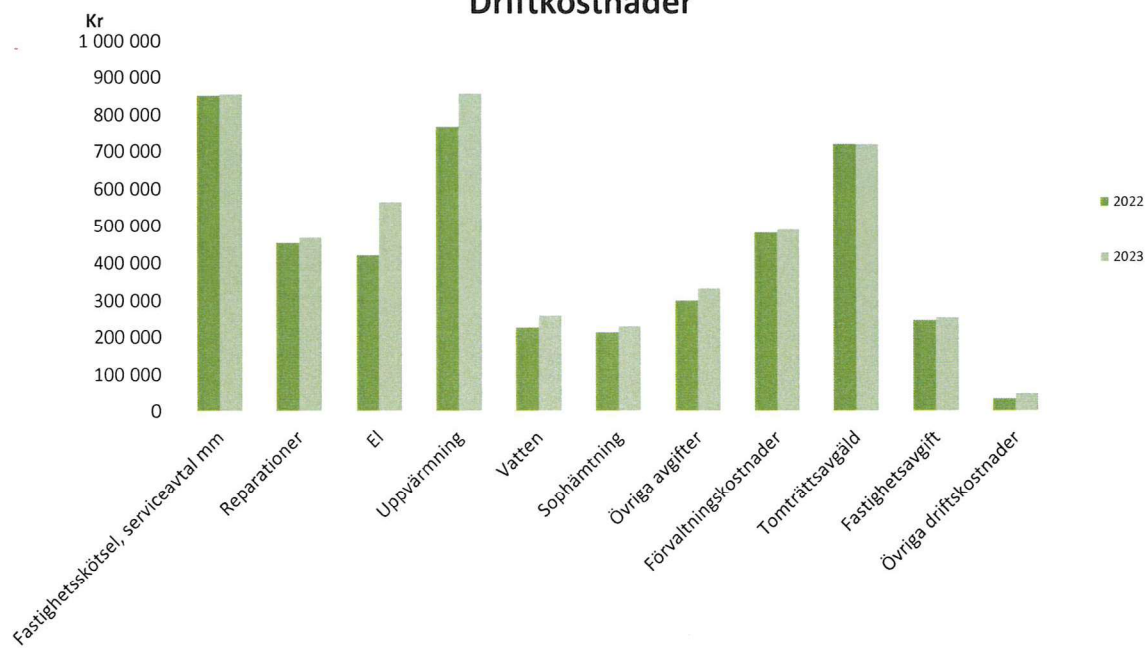
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09

Lennart Pettersson
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
Bj Revision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kostnader



Driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Välljärnet, org.nr. 778000-7469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välljärnet för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Brf Välljärnet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Wästerås den 9/4 2024

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Pettersson
Av föreningen vald revisor



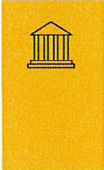






BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Välljärnet i Västerås



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 227 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 2019 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 3%	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 158 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 Ja	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 759 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 stadgama, 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 står något i årsredovisningen.