



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Västhaga nr 13 i
Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Västhaga nr 13 med säte i Västerås org.nr. 778000-1793 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Skjutfältet 8 i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skjutfältet 8	1961-01-01	1960

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 782
23	garageplatser	415
42	p-platser	0
Totalt 137 objekt		5 197

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 63 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Lina Engström	Ordförande	
Ingrid Scordato	Ledamot	2023-11-12
Mikaela Vahlström	Ledamot	
Andreas Akterhag	Ledamot	
Tarja Diaz Kähäri	Suppleant	
Patrik Wik	Suppleant	
Hannah Koert	Suppleant	2023-11-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lina Engström, Tarja Diaz Kähäri och Patrik Wik.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lina Engström, Mikaela Vahlström och Andreas Akterhag.

Revisorer har varit: Lars Ljungström Bokföringsgruppen i Åre HB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingrid Scordato (sammanställande) Anne Davidsson och Mats Lundblad valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-26 i Matsalen på grundskolan Äventyret. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har även haft en extrastämma 2023-12-06 i föreningens tvättstuga där nya stadgar samt medlemskap i HSB Mälardalarna behandlades. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4 % per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Underhåll under året

Under året har föreningen färdigställt en ny lekpark med lekställning och fallskydd.

En ny grillplats med pergola har invigts.

Byte av fastighetens kallvattenledning.

Föreningen har bytt ventiler på fastighetens värmesystem samt nya termostater på samtliga radiatorer. Nya radiatorventiler där det har behövts.

En årlig brandskydds kontroll har utförts där 2 brandsläckare har bytts ut.

Byte av kallvattenledningen var inte planerat att göras under år 2023 men då läckage uppkom på flera ställen var det tvunget att göras. Arbetet med värmesystemet och radiatorerna var också en sak som behövde göras då några lägenheter hade det väldigt kallt inomhus föregående vinter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Utemiljö och belysning
2021	Omläggning av tak
2021	Renovering av tvättstuga
2023	Värmeventiler
2023	Lekpark och grillplats

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

Inga större underhåll eller investeringar är planerade de närmaste åren. Föreningen har en underhållsplan som följes.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 272 590 kr . Under året har föreningen amorterat 271 248 kr .

Under år 2024 är det två lån som skall omsättas och det kan ge ökade räntekostnader .

Då föreningen bytt stadgar under året till HSB Normalstadgar har även räkenskapsåret ändrats till helår from 2024-01-01. Denna årsredovisning är därför ett förkortat räkenskapsår mellan 2023-05-01 tom 2023-12-31 dvs 8 månader. Därav är siffrorna mellan åren inte helt jämförbara då detta år är kortare än tidigare.

Föreningen har under året blivit medlemmar i HSB Mälardalarna och har därmed bytt namn till HSB Brf Västhaga nr 13 i Västerås.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Under året har styrelsen haft flertalet möten gällande arbetet med kallvattenledningen samt radiatorerna. Extra möten med försäkringsbolag, ekonom samt TBO gällande balkonger och korrigerigering av dessa har hållits under året.

Informationsbrev från styrelsen har utkommit en gång per kvartal samt informationslappar som delats ut till dem boende vid behov.

Föreningen har en egen hemsida : <http://brfvasthaga13.bostadsraterna.se>

Föreningen har en egen epostadress: brf.vasthaga13@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-7	148	220	122	85
Skuldsättning, kr/kvm	2 749	2 785	2 837	2 889	2 837
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 985	3 023	3 079	3 136	3 079
Räntekänslighet, %	7	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	118	166	180	178	180
Årsavgifter, kr/kvm	665	665	649	638	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	95	95	100
Totala intäkter, kr/kvm	443	650	633	620	588
Nettoomsättning, tkr	2 299	3 374	3 283	32 201	3 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 277	-650	-265	-778	-74
Soliditet, %	0	0	0	0	0

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på höga underhållskostnader.

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	637 300	0	0	637 300
Underhållsfond, kr	896 666	-896 666	896 666	896 666
S:a bundet eget kapital, kr	1 533 966	-896 666	896 666	1 533 966
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 484 569	-640 554	0	-4 125 123
Årets resultat, kr	-640 554	640 554	-1 277 788	-1 277 788
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 125 123	0	-1 277 788	-5 402 911
S:a eget kapital, kr	-2 591 157	-896 666	-381 122	-3 868 945

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 125 123
Årets resultat, kr	-1 277 788
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 402 911

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-896 666
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	896 666
Balanseras i ny räkning, kr	-5 402 911

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

		2023-05-01 2023-12-31	2022-05-01 2023-04-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 299 403	3 374 712
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	18 321	10 021
Summa rörelseintäkter		2 317 724	3 384 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 042 814	-3 168 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-15 205	-26 021
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-65 710	-131 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-342 659	-513 998
Summa rörelsekostnader		-3 466 388	-3 840 281
Rörelseresultat		-1 148 664	-455 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	47 317	8 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-176 441	-194 004
Summa finansiella poster		-129 124	-185 006
Årets resultat		-1 277 788	-640 554

Balansräkning		2023-05-01	22-05-01
		2023-12-31	23-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 577 471	8 920 130
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 577 471</u>	<u>8 920 130</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	11 731	11 731
		<u>11 731</u>	<u>11 731</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 589 202</u>	<u>8 931 861</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	6 898	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 607 877	4 445 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	37 761
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 614 775</u>	<u>4 483 576</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 614 775</u>	<u>4 483 576</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 203 977</u>	<u>13 415 437</u>

Balansräkning		2023-05-01	22-05-01
		2023-12-31	23-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		637 300	637 300
Balkongfond		131 592	93 792
Fond för yttre underhåll		896 666	896 666
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 665 558</u>	<u>1 627 758</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 125 123	-3 484 569
Årets resultat		-1 277 788	-640 554
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-5 402 911</u>	<u>-4 125 123</u>
Summa eget kapital		<u>-3 737 353</u>	<u>-2 497 365</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 767 342	13 034 526
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 767 342</u>	<u>13 034 526</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 505 248	1 420 000
Leverantörsskulder		176 725	492 968
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	30 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	492 015	934 598
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 173 988</u>	<u>2 878 276</u>
Summa skulder		<u>14 941 330</u>	<u>15 912 802</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 203 977</u>	<u>13 415 437</u>

Kassaflödesanalys	2024-04-30	2023-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 277 788	-640 554
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	342 659	513 998
Kassaflöde från löpande verksamhet	-935 129	-126 556
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-229 820	-102 083
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-789 536	1 066 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 954 485	838 044
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-181 936	-271 248
Balkongfonden	0	52 164
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-181 936	-219 084
Årets kassaflöde	-2 136 421	618 960
Likvida medel vid årets början	4 061 596	3 442 627
Likvida medel vid årets slut	1 962 975	4 061 596

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

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas i genomsnitt 2,8 %

Byggnad 50 år

Fastighetsförbättringar 10-30 år

Balkong 30 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Övrigt

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

Noter	2023-05-01 2023-12-31	2022-05-01 2023-04-30
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter ingår värme och vatten	2 162 775	3 182 381
Hyror garage	128 232	180 512
Övriga avgifter	0	1 512
Övriga intäkter	8 396	12 519
Bruttoomsättning	<u>2 299 403</u>	<u>3 376 924</u>
Hysesbortfall	0	-2 212
	2 299 403	3 374 712
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	18 321	10 021
	18 321	10 021
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	372 807	429 789
Reparationer	64 262	369 634
El	51 250	82 095
Uppvärmning	463 054	628 290
Vatten	96 698	152 155
Sophämtning	82 904	133 302
Övriga avgifter	86 958	188 186
Förvaltningskostnader	84 643	141 874
Fastighetsavgift	79 300	118 950
Övriga driftskostnader	12 063	22 412
Planerat underhåll	1 648 875	902 157
	3 042 814	3 168 844
Not 5 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	600	1 876
Revisionskostnad	9 800	9 400
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 905	4 899
Medlemsavgift HSB	0	0
Övriga kostnader	1 900	9 846
	15 205	26 021
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	100 000
Sociala kostnader	15 710	31 418
	65 710	131 418
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	342 659	513 998
	342 659	513 998
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	43 242	7 061
Ränteintäkter skattekonto	4 073	1 937
Övriga finansiella intäkter	2	2
	47 317	9 000
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	176 441	194 004
	176 441	194 004

Noter	23-05-01 23-12-31	22-05-01 2023-04-30
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	18 416 746	18 416 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 416 746	18 416 746
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 718 616	-9 204 628
Årets avskrivningar	-342 659	-513 998
Utgående avskrivningar	-10 061 275	-9 718 626
Bokfört värde	8 355 471	8 698 120
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	222 000	222 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 000	222 000
Bokfört värde	222 000	222 000
Summa byggnader och mark	8 577 471	8 920 120
Taxeringsvärde för Skjutfältet 8 i Västerås. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	27 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	602 000	602 000
	27 602 000	27 602 000
Mark - bostäder hyreshus	9 400 000	9 400 000
Mark - lokaler	373 000	373 000
	9 773 000	9 773 000
Taxeringsvärde totalt	37 375 000	37 375 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	42 666	42 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 666	42 666
Ingående avskrivningar	-42 666	-42 666
Utgående avskrivningar	-42 666	-42 666
Bokfört värde	0	0
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i SBC	11 731	11 731

Noter	23-05-01 23-12-31	22-05-01 2023-04-30			
Not 13 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 898	0			
	6 898	0			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	298 539	352 557			
Skattefordran	45 354	31 662			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 962 975	4 061 596			
Övriga fordringar	10 021	0			
	2 316 889	4 445 815			
Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	637 300	896 666	-3 484 569	-640 554	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-640 554	640 554	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-896 666	896 666		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		896 666	-896 666		
Årets resultat				-1 277 788	
Belopp vid årets slut	637 300	896 666	-4 125 123	-1 277 788	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	212783	1,83%	2024-06-30	2 880 000	34 500
Stadshypotek AB	222164	1,20%	2024-04-30	1 410 000	20 000
Stadshypotek AB	226044	1,16%	2025-06-01	1 895 000	30 000
Stadshypotek AB	228089	0,96%	2026-01-30	4 200 000	0
Stadshypotek AB	229394	1,05%	2025-06-30	429 960	57 328
Stadshypotek AB	229546	0,91%	2025-07-30	224 130	28 920
Stadshypotek AB	234491	3,63%	2027-12-01	759 000	23 000
Stadshypotek AB	235220	4,17%	2028-03-01	609 500	46 000
Stadshypotek AB	235795	1,03%	2028-04-30	1 865 000	30 000
				14 272 590	269 748
				9 767 342	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
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					12 923 850
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				15 237 000	15 237 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				15 237 000	15 237 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				269 748	1 420 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 235 500	0
				4 505 248	1 420 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	15 710
Källskatt				0	15 000
				0	30 710
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				261 053	262 382
Upplupna räntekostnader				34 597	11 654
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				196 365	660 562
				492 015	934 598
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Västerås, 2024

Digitalt signerad av:

Mikaela Vahlström

Lina Engström

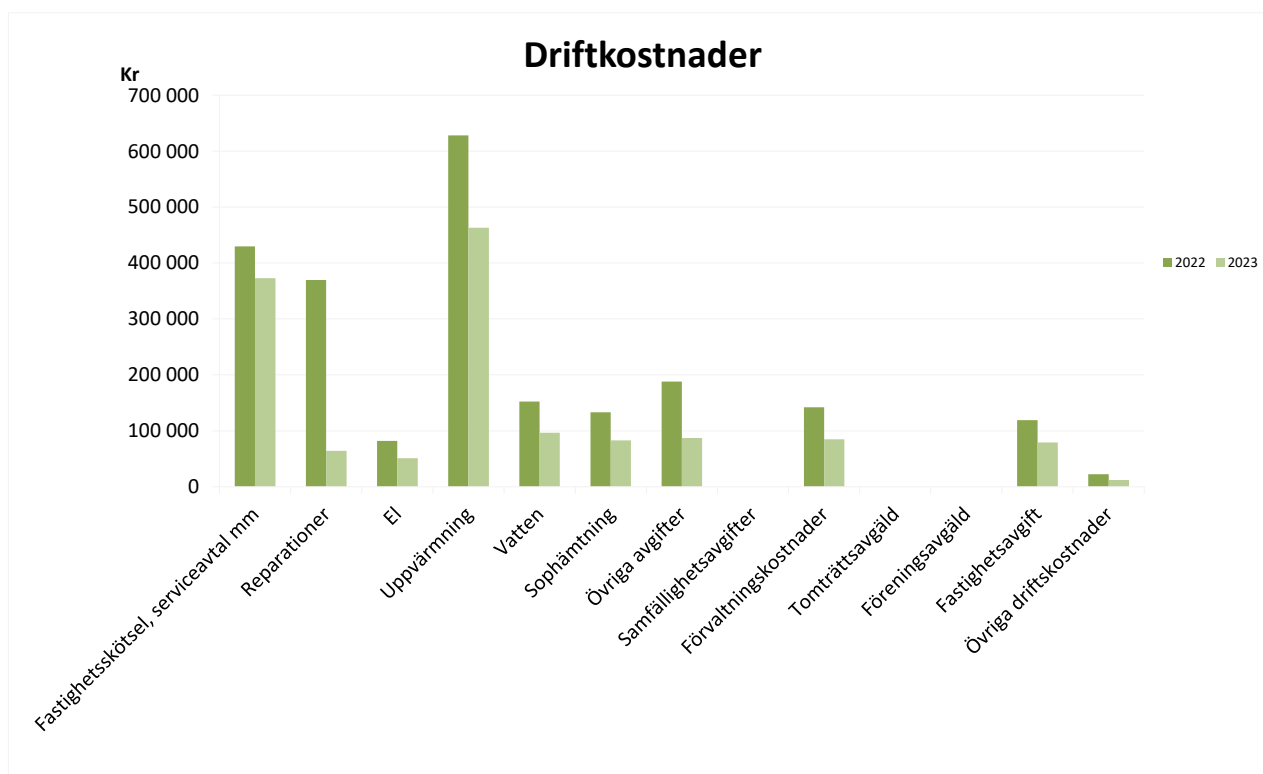
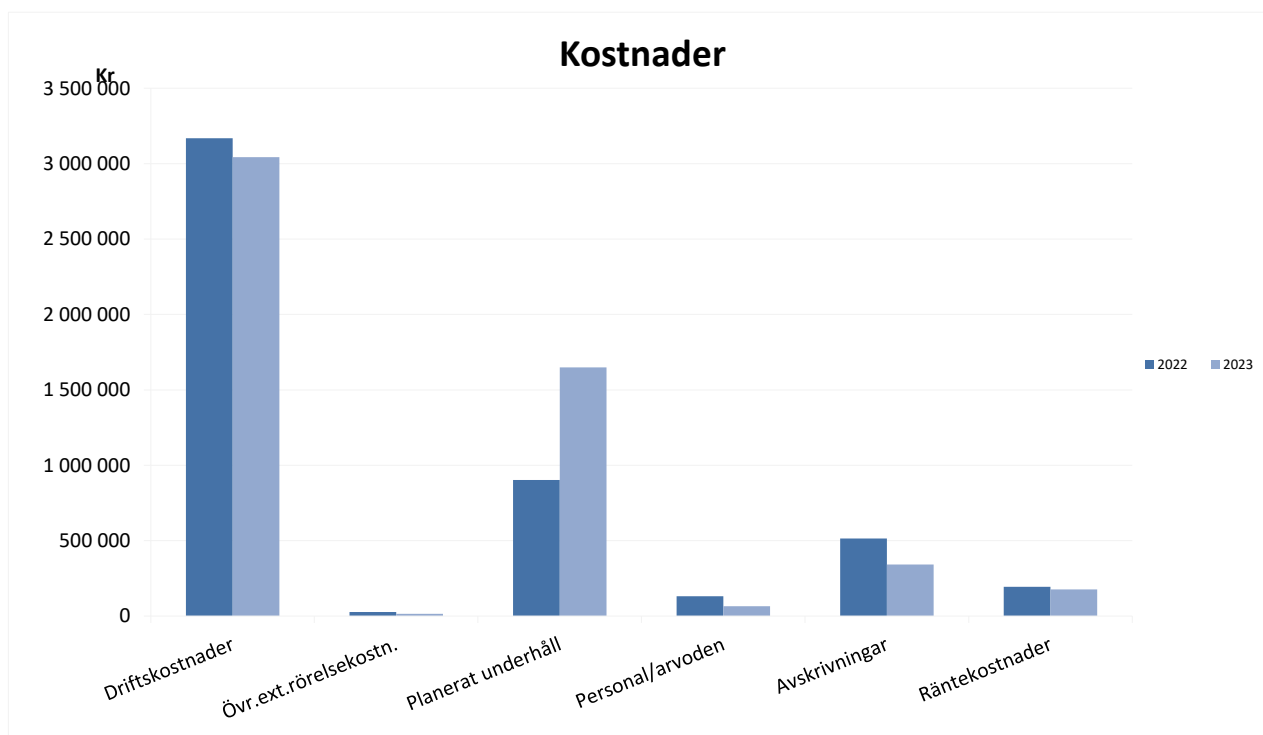
Andreas Akterhag

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Lars Ljungström

Av stämman vald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Västhaga nr13
org nr 778000-1793

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av bostadsrättsföreningen
Västhaga nr 13 för räkenskapsåret 2023-05-01 till 2023-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av Brf Västhaga nr 13:s finansiella ställning per 2023-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-05-01 till 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2024-03

Lars Ljungström

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Västhaga nr 13 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINA ENGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:51:33



MIKAELA VAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 13:29:17



ANDREAS AKTERHAG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 21:31:20



LARS LJUNGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 07:50:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Västhaga nr 13 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS LJUNGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 07:50:59



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.