



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skogslyckan i Västerås lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-07-03.

Föreningen som har sitt säte i Västerås innehar fastigheterna Barken 1, Årsringen 1-2, Kvisten 1-3 och Veden 1 i Västerås, byggdes åren 1957-60. Ombyggnad skedde under åren 1994-1995. På fastigheterna finns 21 bostadshus med tillsammans 56 trapphus. Adresserna är: Munktorpsgatan 3-5, Färnebogatan 2-18, Sevallagatan 1-9, Härnevigatan 1-15.

Föreningens 577 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh	1 r o k s	22,0 m ²
66 lgh	1 r o kv	32,5-38,0 m ²
24 lgh	1 r o k	38,5 m ²
273 lgh	2 r o k	53,0-59,5 m ²
24 lgh	2 r o k matr	63,0 m ²
136 lgh	3 r o k	73,0-106,0 m ²
48 lgh	4 r o k	87,5-92,5 m ²

Total lägenhetsyta: 35 095,0 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler med hyresrätt, diverse biutrymmen med hyresrätt, 167 garage samt 354 p-platser, varav 16 laddplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen, bostadsrättstillägg ingår. Från och med 2023-01-01 är fastigheterna försäkrade hos Protector, bostadsrättstillägg ingår.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2022-06-22.

Föreningen har förvaltningsentreprenadavtal med HSB Mälardalarna vilket innebär administrativ och teknisk förvaltning (förvaltare), fastighetsskötsel och lokalvård. Förvaltare har varit Hans Reinholdsson. I avtalet ingår även uppdatering av underhållsplan och HSB webb (hemsida). Föreningen har avtal med Securitas beträffande störningsjour och Aimo Park gällande parkeringsövervakning, Tele 2 beträffande kabel-TV, Telenor beträffande bredbandsuppkoppling och Kone beträffande service av hissar.

Större underhållsåtgärder och investeringar som gjort i fastigheten de senaste åren:

Åtgärd	År
Rotreovering	1996
Hissreovering	2005
Fönsterbyte	2013
Byte trapphusbelysning	2014
Låsbyte	2017



Nya porttelefoner 2019

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 688 (688) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 65 (68) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Elisabeth Ramqvist	ordförande
Johan Ejdeblom	sekreterare
Mikael Lomm	ledamot
Carina Hedenberg	ledamot
Peter Petrov	ledamot
Elisabeth Berggren	ledamot
Ilur Sulejmani	ledamot
Karolina Widar	ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna
Bo Lindkvist	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Ramqvist, Elisabeth Berggren, Mikael Lomm och Ilir Sulejmani.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Elisabeth Ramqvist, Elisabeth Berggren, Carina Hedenberg och Hans Reinholdsson, två i förening.

Vicevärd

Elisabeth Ramqvist har varit vicevärd. Förvaltare via HSB Mälardalarna, Hans Reinholdsson.

Revisor

Revisor har varit Kent Blomkvist, med Gerd Wikström som revisorssuppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Elisabeth Ramqvist och suppleant Elisabeth Berggren.

Valberedning

Valberedning har varit Berit Aronsson, Kent Blomkvist och Rina Andersson, med Berit Aronsson som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12 i Hjärtpunktens lokal på Skiljebo. På stämman deltog 50 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört OVK-besiktning samt löpande underhåll. Föreningen har även installerat 16 laddplatser för elbilar. Föreningen genomför ett byte av all el till 3-fas som pågår fortfarande.



Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under året. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 137 000 kr.

De närmsta åren planerar föreningen att se över samtliga tak och eventuella renoveringsbehov efter besiktningar.

Under året har en lägenhet förstörts i en sprängning. Föreningen har renoverat lägenheten och den är nu såld till ny medlem. Försäkringen täckte alla kostnader förutom självrisk.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 110 718 284 kr. Under året har föreningen amorterat 1 169 713 kr.

Avgiften höjdes med 2 % 2022. Inför 2023 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 3 %. Årsavgifterna uppgår därefter till 627 kr/kvm. I avgiften ingår bredband och Tele 2s grundutbud.

Budgeten för år 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har en stabil ekonomi och reservering till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

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

Styrelsen har under året informerat medlemmarna genom fyra utskick av Skogslyckobladet. Föreningen har egen hemsida, www.hsb.se/malardalarna/skogslyckan, samt e-postadress, brf.skogslyckan@bredband.net.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	24 572	23 015	22 519	22 168	21 553
Resultat efter finansiella poster tkr	3 198	3 772	2 527	3 248	2 305
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	26%	24%	22%	21%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	609	597	574	574	563
Bankskuld kr/m ²	3 155	3 188	3 218	3 246	3 274
Räntekostnader kr/m ²	37	37	38	36	39
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	40%	47%	47%	48%	51%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	32	32	54	45	40





Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 175	1 542 815	25 349 355	9 489 777	3 771 980
Omföring av årets resultat enl årsstämma				3 771 980	-3 771 980
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 098 161	1 098 161	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 137 000	-1 137 000	
Årets resultat					3 197 573
Belopp vid årets slut	412 175	1 542 815	25 388 194	13 222 917	3 197 573

Resultatdisposition

Balanserat resultat	13 261 756
Disponerat ur UH-fonden	1 098 161
Avsatt till UH-fonden	- 1 137 000
Årets resultat	<u>3 197 573</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	16 420 491

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	16 420 491
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 25 388 194 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 3 158 734 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 668 014	23 014 969
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	904 000	0
Summa rörelseintäkter		24 572 014	23 014 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 941 452	-15 406 730
Planerat underhåll	Not 5	-1 111 361	-526 723
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-254 537	-221 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 794 507	-1 775 124
Summa rörelsekostnader		-20 101 856	-17 930 551
Rörelseresultat		4 470 158	5 084 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 813	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 291 397	-1 312 438
Summa finansiella poster		-1 272 584	-1 312 438
Årets resultat		3 197 573	3 771 980
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 137 000	-1 125 000
Disposition underhållsfond		1 098 161	526 723
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-38 839	-598 277
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		3 158 734	3 173 703



HSB brf Skogslyckan i Västerås

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	51 657 440	53 432 564
Mark	Not 11	85 761 350	85 761 350
Markanläggningar	Not 12	174 447	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	15 885 186	139 125
		<u>153 478 424</u>	<u>139 333 039</u>
Summa anläggningstillgångar		153 478 424	139 333 039

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	3 902	45 302
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 840 779	15 608 795
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	620 907	488 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>475 413</u>	<u>935 167</u>
		6 941 000	17 078 090

Kassa och bank	Not 16	129 658	106 003
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 070 658</u>	<u>17 184 093</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar

160 549 082156 517 132

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 542 815	1 542 815
Upplåtelseavgifter	412 175	412 175
Underhållsfond	25 388 194	25 349 355
	<u>27 343 184</u>	<u>27 304 345</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 222 917	9 489 777
Årets resultat	3 197 573	3 771 980
	<u>16 420 491</u>	<u>13 261 756</u>
Summa eget kapital	<u>43 763 675</u>	<u>40 566 101</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>88 938 284</u>	<u>84 031 788</u>
	88 938 284	84 031 788
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	2 487 963	649 456
Fond för inre underhåll	219 003	243 052
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	
	<u>3 282 141</u>	<u>3 082 483</u>
	27 847 123	31 919 243
Summa skulder	<u>116 785 407</u>	<u>115 951 031</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>160 549 082</u>	<u>156 517 132</u>

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 197 573	3 771 980
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 794 507	1 775 124
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 992 080</u>	<u>5 547 104</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	369 073	-191 471
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>2 004 090</u>	<u>-276 516</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 365 243</u>	<u>5 079 117</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-193 830	0
Investeringar i pågående projekt	<u>-15 746 061</u>	<u>-87 250</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-15 939 891</u>	<u>-87 250</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 169 713</u>	<u>-1 035 346</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 169 713</u>	<u>-1 035 346</u>
Årets kassaflöde	-9 744 361	3 956 521
Likvida medel vid årets början	15 714 798	11 758 277
Likvida medel vid årets slut	5 970 437	15 714 798

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





HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,73 %

Markanläggningar 10%

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.



**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	21 379 304	20 959 970
Hyrer	1 892 904	1 718 222
Övriga avgifter	22 920	22 920
Övriga intäkter	414 854	360 894
Bruttoomsättning	<u>23 709 982</u>	<u>23 062 006</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-720	-1 217
Hyresbortfall	-41 248	-45 820
	23 668 014	23 014 969
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	833 025	0
Återbäring Länsförsäkringar	70 975	0
	904 000	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	458 148	588 205
Reparationer	1 501 192	621 695
El	630 785	554 713
Uppvärmning	4 437 692	4 345 801
Vatten	1 078 346	986 317
Sophämtning	1 013 156	965 085
Övriga avgifter	1 836 509	1 774 712
Förvaltningskostnader	4 685 538	4 472 825
Tomträttsavgäld	95 200	94 500
Fastighetsavgift	886 500	771 680
Övriga driftskostnader	318 387	224 698
	16 941 452	15 400 230
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	67 869	0
Underhåll huskropp utvändigt	73 750	0
Underhåll enligt plan	969 742	526 723
	1 111 361	526 723
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	115 000	108 665
Vicevärdsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	75 533	59 850
Revisorsarvode	7 500	7 699
Löner och andra ersättningar	4 800	0
Sociala kostnader	41 704	35 760
	254 537	221 974
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 775 124	1 775 124
Markanläggningar	19 383	0
	1 794 507	1 775 124
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	17 743	0
Ränteintäkter skattekonto	306	0
Övriga finansiella intäkter	764	0
	18 813	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 291 397	1 310 777
Övriga finansiella kostnader	0	1 661
	1 291 397	1 312 438





HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	102 897 620	102 897 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 897 620	102 897 620
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 465 056	-47 689 932
Årets avskrivningar	-1 775 124	-1 775 124
Utgående avskrivningar	-51 240 180	-49 465 056
Bokfört värde	51 657 440	53 432 564
Taxeringsvärde för Barken 1, Kvisten 1-3, Årsringen 1-2 och Veden 1 i Västerås. Värdeår 1959-1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	190 000 000	159 000 000
Byggnad - lokaler	4 334 000	3 168 000
	194 334 000	162 168 000
Mark - bostäder hyreshus	75 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	4 816 000	5 000 000
	79 816 000	76 000 000
Taxeringsvärde totalt	274 150 000	238 168 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	85 761 350	85 761 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 761 350	85 761 350
Bokfört värde	85 761 350	85 761 350
Not 12 Markanläggningar		
Årets investeringar	193 830	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 830	0
Årets avskrivningar	-19 383	0
Utgående avskrivningar	-19 383	0
Bokfört värde	174 447	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	139 125	
Årets investeringar	15 746 061	139 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 885 186	139 125



HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 902	45 302			
	3 902	45 302			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	59 291	174 111			
Skattekonto	293 792	314 715			
Övriga fordringar	267 824	0			
	620 907	488 826			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	127 932	87 937			
Handkassa	1 726	18 066			
	129 658	106 003			
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 175	1 542 815	25 349 355	9 489 777	3 771 980
Omföring av årets resultat enligt årstämma				3 771 980	-3 771 980
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 098 161	1 098 161	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 137 000	-1 137 000	
Årets resultat					3 197 573
Belopp vid årets slut	412 175	1 542 815	25 388 194	13 222 917	3 197 573
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	171296	1,35%	2027-01-30	20 710 000	200 000
Stadshypotek AB	217553	1,52%	2023-01-30	20 740 000	160 000
Stadshypotek AB	224499	1,01%	2024-01-30	10 370 000	80 000
Stadshypotek AB	228096	0,70%	2025-01-30	10 370 000	80 000
Stadshypotek AB	228101	0,70%	2025-01-30	10 370 000	80 000
Stadshypotek AB	228449	1,03%	2026-03-30	5 929 848	80 000
Stadshypotek AB	229285	0,90%	2025-06-30	4 940 000	40 000
Stadshypotek AB	229286	0,90%	2025-06-30	4 891 940	40 000
Stadshypotek AB	230303	1,29%	2026-10-30	6 050 000	200 000
Stadshypotek AB	231799	1,53%	2026-03-01	5 976 496	160 000
Stadshypotek AB	23371	1,01%	2024-01-30	10 370 000	80 000
				110 718 284	1 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				88 938 284	
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					104 718 284
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				116 418 000	116 418 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				116 418 000	116 418 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 200 000	1 108 852
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				20 580 000	26 747 357
				21 780 000	27 856 209
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				31 492	25 984
Källskatt				46 524	38 677
Mervärdesskatt				0	23 382
				78 016	88 043
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				2 107 874	2 046 346
Upplupna räntekostnader				167 799	167 403
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 006 468	868 734
				3 282 141	3 082 483
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Västerås, 2023-03-28

Peter Petrov

Carina Hedenberg

Elisabeth Berggren

Elisabeth Ramqvist

Ilir Sulejmani

Johan Ejdeblom

Karolina Widar

Mikael Lomm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-19

Kent Blomkvist
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogslyckan i Västerås, org.nr. 778000-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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

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

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. Risker 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 Skogsluckan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 19/4 2023

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Blomqvist
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skogslyckan i Västerås



160
KR/KVM
SPARANDE



2908
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



161
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Ja
TOMTRÄTT



609
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

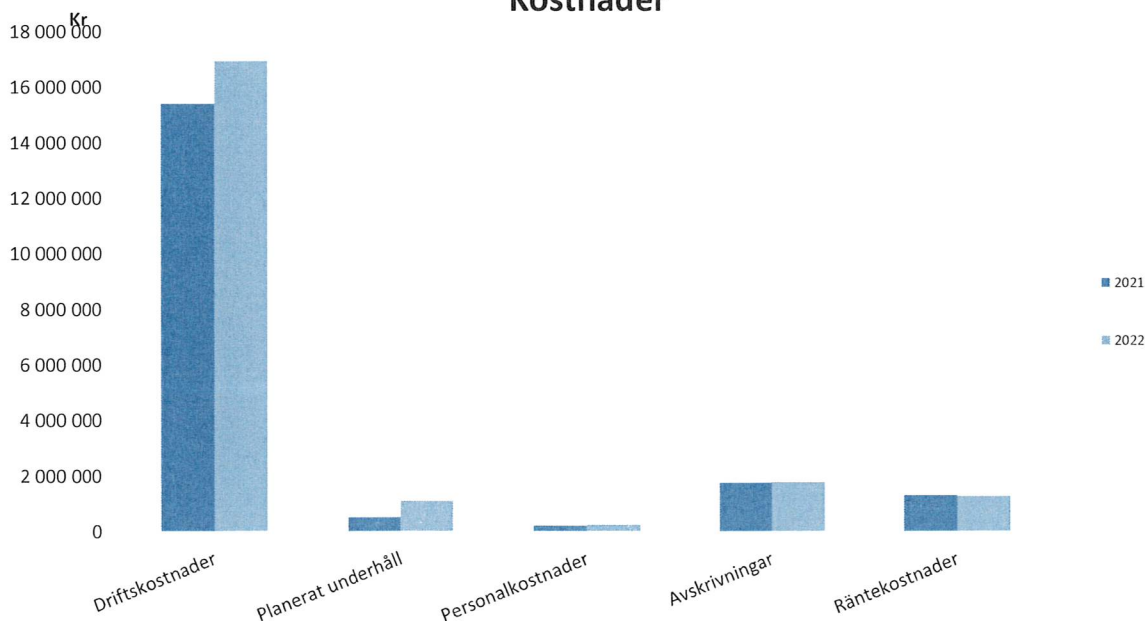
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 160 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 2908 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 161 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 609 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.



HSB brf Skogslyckan i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

