



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Inge i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

DAGORDNING ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige till HSB MälarDalarnas föreningsstämma
(En fullmäktige för varje påbörjat 600-tal medlemmar i föreningen)
24. Ett första beslut om antagande av nya stadgar HSB normalstadgar 2023 (stadgarna bifogas denna kallelse).
25. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
26. föreningsstämmans avslutande

HSB MÄLARDALARNA EK FÖR

BORLÄNGE: Box 258, 781 23 Borlänge Besök: Sveagatan 5 | VÄSTERÅS: Box 307, 721 07 Västerås Besök: Tallmätargatan 9 |
ÖREBRO: Box 393, 701 47 Örebro Besök: Osmundgatan 12 | www.hsb.se/malardalarna | 07info@hsb.se | Tel: 010-303 27 00
Reg.nr: HSB-180 Rev: 2019-07-02



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Inge i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3039 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Inge 2	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	218
5	lokaler (hyresrätt)	200
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1463
12	p-platser	0
Totalt 42 objekt		1881

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 9 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Yvonne Johansson	Ordförande
Birgitta Hammarström	Vice ordförande
Katarina Berg	Sekreterare
Ghita Larsson	Ledamot
Maria Vretlund	Ledamot
Ingrid Broberg	HSB-ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Hammarström och Ghita Larsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Yvonne Johansson, Ghita Larsson, Maria Vretlund och Birgitta Hammarström två i förening .

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

Valberedning har varit: Ghita Larsson (sammankallande) och Katarina Berg, valda vid föreningsstämman.

Hemmavicevärd har varit Yvonne Johansson under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02 på Corner Hotel Plaza. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Föreningen har även haft en extrastämma 2023-11-06 i Mangelrummet i föreningens lokal där 15 medlemmar deltog där frågan om nedtagning av träd behandlades.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma utsågs Yvonne Johansson med Birgitta Hammarström som suppleant.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% 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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2023 års fonderingsbehov uppgår till 86 000 kr.

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

Under året har inga underhåll utförts. Kommande underhåll är eventuell ommålning av träfönsterramar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under oktober 2023.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 491 224 kr. Under året har föreningen amorterat 21 220 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Stambyte
2011	Fönsterbyte

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

Föreningen har inga stora inplanerade underhåll eller investeringar i dagsläget.

MEDLEMSINFORMATION



Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit under året. Styrelsen har också erhållit 6 nummer av informatiionsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har fått informationsblad i samtliga entreer. Medlemsträff i september med dryck och tilltugg i föreningens trädgård.

Övriga träffar är att styrelsens ordförande har deltagit på ordförandeträffar, ägarträffar som HSB har bjudit in till som styrelsen deltagit i.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	73	62	125	86	-43
Skuldsättning, kr/kvm	793	804	815	827	999
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	887	900	912	925	1 118
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	190	179	186	172	177
Årsavgifter, kr/kvm	550	550	550	550	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	84	84	84	75
Totala intäkter, kr/kvm	588	584	586	582	579
Nettoomsättning, tkr	1 095	1 093	1 096	1 077	1 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	54	-285	50	69	32
Soliditet, %	43	42	45	44	40

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 här ingår även bostadsrättslokaler. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. i årsavgiften ingår värme och vatten.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	77 640	0	0	77 640
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	625 743	0	86 000	711 743
S:a bundet eget kapital, kr	703 383	0	86 000	789 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	832 288	-285 421	-86 000	460 866
Årets resultat, kr	-285 421	285 421	54 023	54 023
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	546 867	0	-31 977	514 889
S:a eget kapital, kr	1 250 250	0	54 023	1 304 272

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 86 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr



RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller i anspråktagande från underhållsfonden

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	546 866
Årets resultat, kr	54 023
Reservation till underhållsfond, kr	-86 000
Anspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	514 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	514 889

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



Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 095 500	1 093 056
Summa rörelseintäkter		1 095 500	1 093 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-913 605	-923 750
Planerat underhåll	Not 4	0	-318 068
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-34 324	-30 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-84 181	-83 914
Summa rörelsekostnader		-1 032 110	-1 355 753
Rörelseresultat		63 390	-262 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 949	1 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-25 316	-24 535
Summa finansiella poster		-9 367	-22 724
Årets resultat		54 023	-285 421
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-86 000	-82 000
Disposition underhållsfond		0	318 067
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-86 000	236 067
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-31 977	-49 354



Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 2 148 263 2 232 443

Mark

Not 10 95 138 95 138

2 243 401 2 327 581

Summa anläggningstillgångar

2 243 401 2 327 581

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 2 585 2 585

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

749 852 618 930

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 14 991 8 811

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 431 41 361

811 859 671 687

Summa omsättningstillgångar

811 859 671 687

Summa tillgångar**3 055 260****2 999 268**

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

77 640

77 640

Underhållsfond

711 743

625 743

789 383703 383*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

460 866

832 288

Årets resultat

54 023

-285 421

514 889546 866

Summa eget kapital

1 304 2721 250 249**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 470 0041 491 2241 470 0041 491 224*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

21 220

21 220

Leverantörsskulder

38 714

31 837

Aktuell skatteskuld

0

4 156

Fond för inre underhåll

14 867

14 867

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

206 183

185 715

280 984257 795

Summa skulder

1 750 9881 749 019**Summa eget kapital och skulder**3 055 2602 999 268

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	54 023	-285 421
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	84 181	83 914
Kassaflöde från löpande verksamhet	138 203	-201 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 250	9 128
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	23 189	-82 522
Kassaflöde från löpande verksamhet	152 142	-274 901
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-21 220	-21 220
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-21 220	-21 220
Årets kassaflöde	130 922	-296 121
Likvida medel vid årets början	618 930	915 050
Likvida medel vid årets slut	749 852	618 930

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



Noter

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

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,5 %

Grind 6,6 %

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

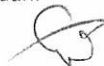
Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

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.

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	923 940	923 940
Hyror lokaler och parkering	178 464	167 544
Övriga avgifter uppvärmning	930	1 860
Övriga intäkter	3 200	4 707
Bruttoomsättning	1 106 534	1 098 051
Hyresrabatter och övriga avdrag	-5 778	0
Hyresbortfall	-5 256	-4 995
	1 095 500	1 093 056
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	177 212	145 252
Reparationer	56 225	81 893
El	27 839	26 400
Uppvärmning	297 978	278 538
Vatten	31 942	31 278
Sophämtning	98 335	91 813
Övriga avgifter	93 088	85 265
Förvaltningskostnader	68 462	66 399
Fastighetsavgift	49 025	57 627
Övriga driftskostnader	13 500	59 286
	913 605	923 750
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	318 068
	0	318 068
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 950	23 950
Revisorsarvode	0	1 500
Sociala kostnader	5 374	4 571
	34 324	30 021
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	84 181	83 914
	84 181	83 914
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	15 580	1 811
Ränteintäkter skattekonto	369	0
	15 949	1 811
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	25 316	24 546
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	-11
	25 316	24 535

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 589 114	5 589 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 589 114	5 589 114
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 356 671	-3 272 757
Årets avskrivningar	-84 181	-83 914
Utgående avskrivningar	-3 440 851	-3 356 671
Bokfört värde	2 148 263	2 232 443
 Taxeringsvärde för Inge 2 i Västerås. Värdeår 1944		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 200 000	13 200 000
Byggnad - lokaler	1 028 000	1 028 000
	14 228 000	14 228 000
Mark - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	688 000	688 000
	9 688 000	9 688 000
Taxeringsvärde totalt	23 916 000	23 916 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	95 138	95 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 138	95 138
Bokfört värde	95 138	95 138

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 585	2 585			
		2 585	2 585			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	-424	0			
	Skattekonto	15 415	8 811			
		14 991	8 811			
Not 13	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	77 640	625 743	832 288	-285 421	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-285 421	285 421	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		86 000	-86 000		
	Årets resultat				54 023	
	Belopp vid årets slut	77 640	711 743	460 866	54 023	
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	224870	0,96%	2025-03-01	273 399	7 200
	Stadshypotek AB	228549	0,93%	2026-03-30	537 361	6 020
	Stadshypotek AB	232294	2,57%	2026-03-30	680 464	8 000
					1 491 224	21 220
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 470 004	
	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					1 385 124
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				4 888 000	4 888 000
	<i>varav frigjorda</i>					
	Summa ställda säkerheter				4 888 000	4 888 000
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				21 220	21 220
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
					21 220	21 220
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				100 589	95 642
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				105 594	90 073
					206 183	185 715
Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

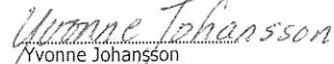
Noter

2023-12-31

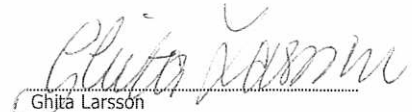
2022-12-31

Västerås, 2024 -04-08

Digitalt signerad av

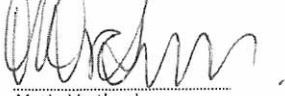

Yvonne Johansson


Birgitta Hammarström


Ghita Larsson

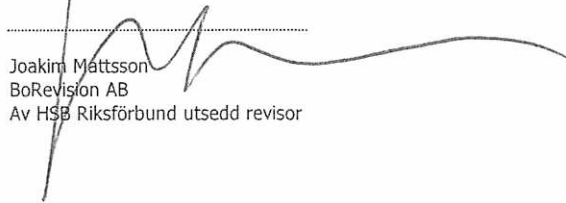

Ingrid Broberg


Katarina Berg


Maria Vretlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -04-09


Lolan Sjuls
Av stämman vald revisor


Joakim Mättsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Inge i Västerås, org.nr. 778000-3039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Inge i Västerås 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Västerås den 31/3 2024

9/4-2024

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lolan Sjuls
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Inge i Västerås



73

KR/KVM

SPARANDE



793

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



190

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



632

KR/KVM

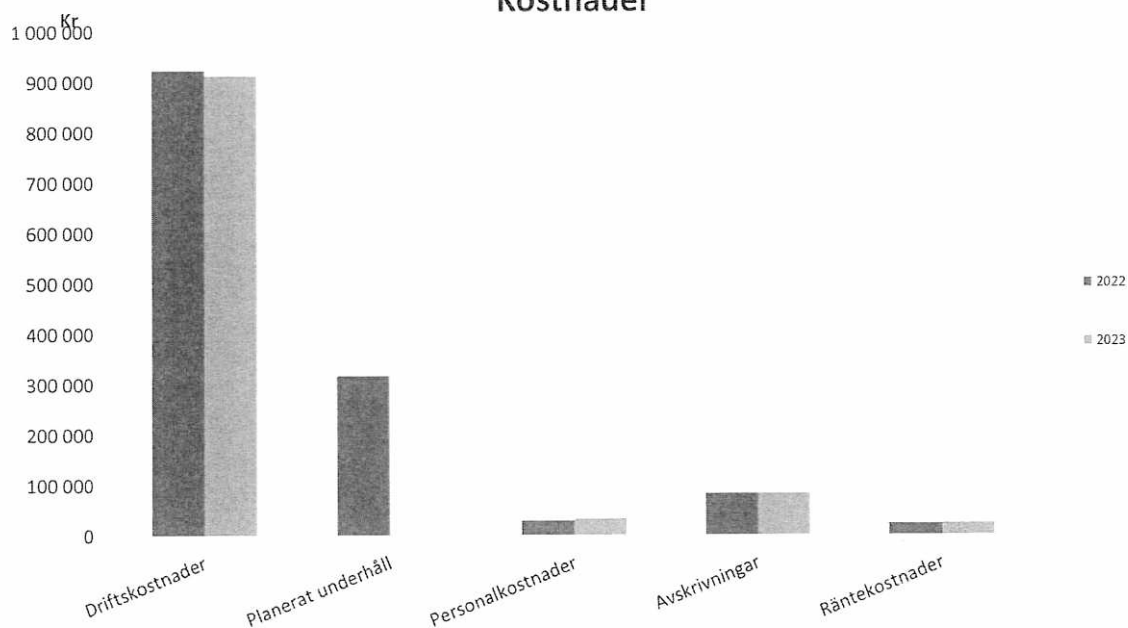
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 73 kr/kvm	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 793 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 2%	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 190 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 632 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.

Kostnader



Driftkostnader

