



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Berghaga i Västerås får härmed lämna 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 2021-05-18.

Föreningens har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Siktet 1 i Västerås som byggdes år 1945. Ombyggnad har skett 1988.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Källhagsgatan 2.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh	1 r o k	36 m ²
12 lgh	2 r o k	47-55,5 m ²

Lägenhetsyta: 831 kvm

Lokalyta: 27 kvm

Inom föreningen finns 16 p-platser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 28 juni 2022.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvården har under året skötts av HSB MälarDalarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 18 (18) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 5 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Johanna Lindblom	ordförande
Josefine Braneby	sekreterare
Mattias Axblom	ledamot
Erik Sommarström	ledamot
Jacki Karlsson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Lindblom och Mattias Axblom.



Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Johanna Lindblom, Mattias Axblom, Josefine Braneby och Mattias Sommarström, två i förening.

Revisor

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Johanna Lindblom som sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Johanna Lindblom utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Vicevärd har varit Anna-Karin Hedström från HSB Mälardalarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. På stämman deltog 4 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll så installerades under 2022 ett nytt låssystem med taggar.

Under de närmaste åren planeras det att bygga en återvinningsstation.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2022 års fonderingsbehov uppgår till 51 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 169 832 kr. Under året har föreningen amorterat 102 080 kr.

Inför 2022 beslutade styrelsen att höja avgiften med 4 %. Styrelsen beslutade även att höja avgifterna inför 2023 och då med 5 %. Årsavgifterna uppgår efter höjning till 1 202 kr per kvm och år. Ytterligare höjningar av avgiften kan bli nödvändiga på grund av ökande kostnader.

Budgeten för 2022 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Styrelsen deltog på ett budgetmöte 31 oktober 2022.

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



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	982	946	897	843	827
Resultat efter finansiella poster tkr	73	71	-18	-50	20
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	10%	9%	8%	8%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	1 145	1 101	1 028	980	942
Bankskuld kr/m ²	7 425	7 547	7 708	7 868	8 029
Räntekostnader kr/m ²	90	83	91	100	106
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	80%	92%	94%	96%	100%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	61	69	65	99	94

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 925	698 651	-137 601	70 968
Omföring av årets resultat enl årsstämma			70 968	-70 968
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-8 825	8 825	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		51 000	-51 000	
Årets resultat				73 394
Belopp vid årets slut	14 925	740 826	-108 808	73 394



Resultatdisposition

Ansamlad förlust	-	66 633
Disponerat ur UH-fonden		8 825
Avsatt till UH-fonden	-	51 000
Årets resultat		<u>73 394</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	35 415

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-	35 415
-------------------------	---	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 740 826 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 31 219 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Berghaga i Västerås**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	981 651	946 469
Summa rörelseintäkter		981 651	946 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-640 866	-609 881
Planerat underhåll	Not 4	-8 825	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-29 298	-22 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-156 995	-174 228
Summa rörelsekostnader		-835 984	-806 115
Rörelseresultat		145 667	140 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 784	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-75 057	-69 386
Summa finansiella poster		-72 274	-69 386
Årets resultat		73 394	70 968
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-51 000	-57 000
Disposition underhållsfond		8 825	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-42 175	-57 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		31 219	13 968

**HSB brf Berghaga i Västerås****Balansräkning****2022-12-31 2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	5 955 490	6 022 985
Mark	Not 10	16 500	16 500
		<u>5 971 990</u>	<u>6 039 485</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 971 990</u>	<u>6 039 485</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 100 557	988 928
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	14 724	10 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 455	23 213
		<u>1 128 736</u>	<u>1 022 269</u>

Summa omsättningstillgångar 1 128 736 1 022 269

Summa tillgångar**7 100 726 7 061 754**



HSB brf Berghaga i Västerås

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

14 925

14 925

Underhållsfond

740 826

698 651

755 751

713 576

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-108 808

-137 601

Årets resultat

73 394

70 968

-35 415

-66 633

Summa eget kapital

720 336

646 943

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 716 956

4 886 332

4 716 956

4 886 332

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 452 876

1 385 580

Leverantörsskulder

-2 442

20 328

Fond för inre underhåll

2 729

2 729

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

0

9 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

210 271

109 942

1 663 434

1 528 479

Summa skulder

6 380 390

6 414 811

Summa eget kapital och skulder

7 100 726

7 061 754

**HSB brf Berghaga i Västerås**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	73 394	70 968
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	156 995	174 228
Kassaflöde från löpande verksamhet	230 389	245 196
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 162	15 166
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	67 658	-121 060
Kassaflöde från löpande verksamhet	303 208	139 302
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-89 500	-238 475
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-89 500	-238 475
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-102 080	-133 284
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 080	-133 284
Årets kassaflöde	111 628	-232 457
Likvida medel vid årets början	988 928	1 221 385
Likvida medel vid årets slut	1 100 557	988 928

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

**HSB brf Berghaga 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 2 %

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 720 272 kr. (3 720 272 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Berghaga i Västerås**

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	951 096	914 544
	Hyror, p-platser och lokal	43 320	43 320
	Övriga intäkter	5 795	2 315
	Bruttoomsättning	1 000 211	960 179
	Hyresbortfall	-18 560	-13 710
		981 651	946 469
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	128 806	124 688
	Reparationer	12 064	14 439
	El	48 836	35 102
	Uppvärmning	121 501	124 512
	Vatten	36 564	32 690
	Sophämtning	43 603	41 189
	Övriga avgifter	55 472	54 833
	Förvaltningskostnader	153 416	142 732
	Tomträttsavgäld	6 616	6 468
	Fastighetsavgift	23 640	23 115
	Övriga driftskostnader	10 349	10 114
		640 866	609 881
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	8 825	0
		8 825	0
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	21 000	16 744
	Övriga arvoden	1 700	0
	Sociala kostnader	6 598	5 261
		29 298	22 005
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	156 995	151 028
	Restvärdesavskrivning	0	23 200
		156 995	174 228
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	2 771	0
	Ränteintäkter skattekonto	13	0
		2 784	0
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	73 900	69 112
	Övriga finansiella kostnader	1 157	274
		75 057	69 386

**HSB brf Berghaga i Västerås**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 782 910	7 608 135
Årets nyanskaffning	89 500	238 475
Årets utrangering	0	-63 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 872 410	7 782 910
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 759 924	-1 649 396
Årets utrangering	0	63 700
Årets restvärdesavskrivning	0	-23 200
Årets avskrivningar	-156 995	-151 028
Utgående avskrivningar	-1 916 919	-1 759 924
Bokfört värde	5 955 491	6 022 986
Taxeringsvärde för Siktet 1 i Västerås. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 000 000	4 908 000
Byggnad - lokaler	66 000	372 000
	6 066 000	5 280 000
Mark - bostäder hyreshus	1 660 000	1 557 000
Mark - lokaler	0	0
	1 660 000	1 557 000
Taxeringsvärde totalt	7 726 000	6 837 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	16 500	16 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 500	16 500
Bokfört värde	16 500	16 500





HSB brf Berghaga i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	2 232	2 757
Skattekonto	12 492	7 370
	14 724	10 127

Not 12 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 925	698 651	-137 601	70 968
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			70 968	-70 968
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-8 825	8 825	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		51 000	-51 000	
Årets resultat				73 394
Belopp vid årets slut	14 925	740 826	-108 808	73 394

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	227296	0,85%	2023-10-30	1 371 384	20 588
Stadshypotek AB	229540	0,76%	2025-07-30	915 000	20 000
Stadshypotek AB	230301	1,11%	2024-10-30	1 340 856	11 084
Stadshypotek AB	230302	1,06%	2024-10-30	1 259 092	10 408
Stadshypotek AB	234263	4,11%	2026-10-30	1 283 500	40 000
				6 169 832	102 080

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 716 956**

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 5 659 432

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	6 844 000	6 844 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	6 844 000	6 844 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	102 080	102 080
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 350 796	1 283 500
	1 452 876	1 385 580

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	5 065
Källskatt	0	4 835
	0	9 900

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	77 563	63 333
Upplupna räntekostnader	16 566	10 757
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 142	35 852
	210 271	109 942

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





HSB brf Berghaga i Västerås

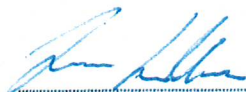
Noter

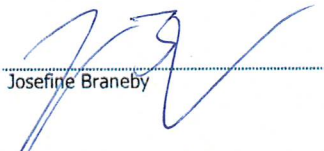
2022-12-31

2021-12-31

Västerås, 2023-0421


Jacki Karlsson

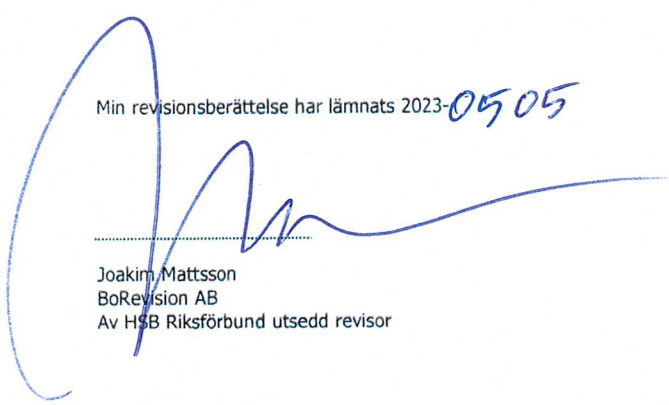

Johanna Lindblom


Josefine Braneby


Mattias Axblom


Erik Sommarström

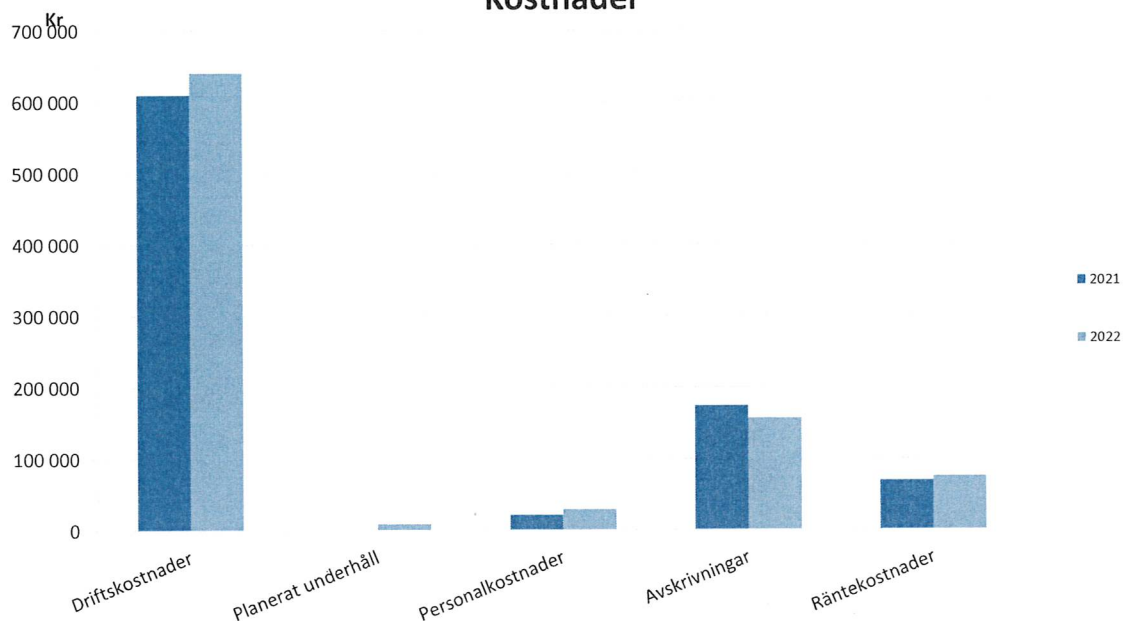
Min revisionsberättelse har lämnats 2023-0505


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

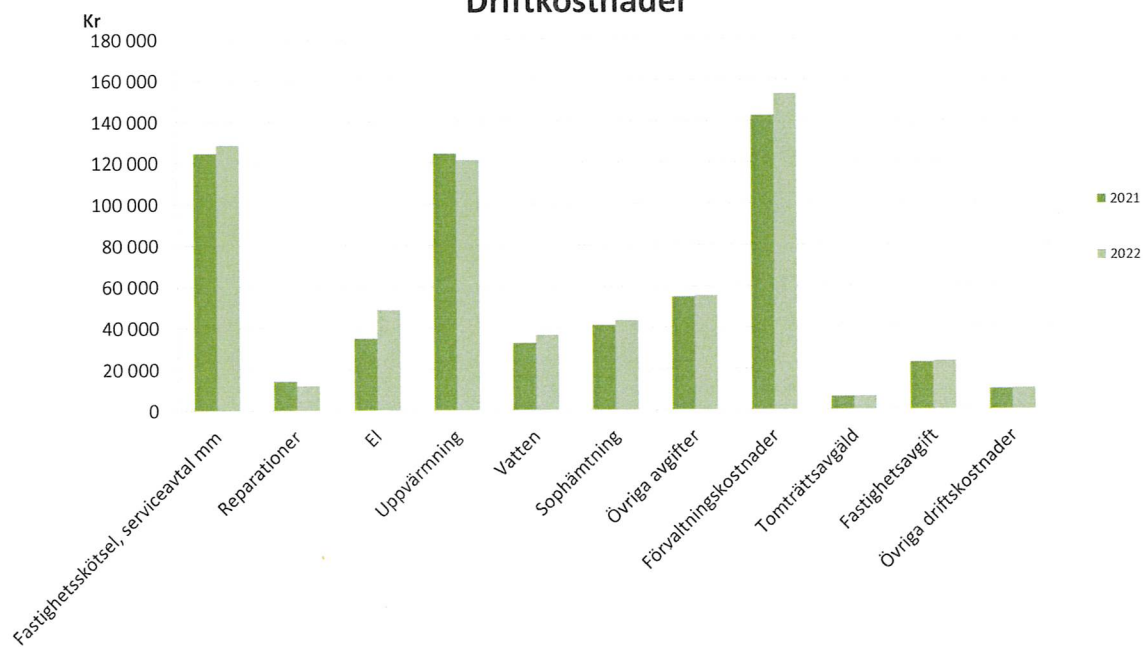


HSB brf Berghaga i Västerås

Kostnader



Driftnkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Berghaga i Västerås, org.nr. 77800-3518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berghaga i Västerås för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag 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 jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Berghaga i Västerås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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 fortloppande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 5 / 5 2023

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Berghaga i Västerås



279
KR/KVM
SPARANDE



7191
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



241
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

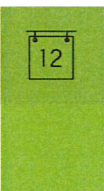


Nej
TOMTRÄTT



1145
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 279 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 7191 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 6%	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 241 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 1145 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.