



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Kronhaga i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kronhaga i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rembygeln 1	1947-01-01	1947

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1688
26	p-platser	0
6	garageplatser	0
<b>Totalt 65 objekt</b>		<b>1688</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 21 st 2 rok, 3 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Rembygeln GA:1	G:A	717902-5437	1 / 5	Biluppställningsplatser, Körytor, Planteringsytor, Garagebyggnader belysning och eluttag mm

### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Mohlin	Ordförande
Rudolf Jacobson	Ledamot
Emma Landelius	Ledamot
Sandra Lindström	Ledamot
Jacki Karlsson	HSB-ledamot
Martin Samuelsson	Suppleant
Joakim Holmgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Mohlin och Emma Landelius samt suppleanterna Martin Samuelsson och Joakim Holmgren.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Rudolf Jacobson, Per Mohlin, Sandra Lindström och Emma Landelius, två i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Per Mohlin (sammanställande) och Rudolf Jacobson, valda vid föreningsstämman.

Per Mohlin utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Emma Landelius som ersättare.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 i grillstugan mellan Haga parkgatan 11 och 13. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-11-22 i samlingslokalen på Haga parkgatan 11. Frågan som behandlades var beslut ett av antagande av nya stadgar. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-20.

Under året har föreningen installerat laddboxar med motorvärmarruttag på 23 st parkeringsplatser vid Haga parkgata. Låsen till fastigheternas entréer har även ändrats så det endast går att öppna med kodbrickor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1984-1985	Fasad
1997	Stam
2002	Tak och låssystem
2005	Gårdsrenovering
2007, 2014	Tvättstugerenovering
2012	Fönsterbyte
2015	Fjärrvärmeväxlare och värmekabel i stuprör
2021-2022	Säkerhets- och entrédörrar
2023	Laddboxar

Föreningen arbetar efter sin underhållsplan och utför även underhåll efter behov.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 (4) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 (41).

Under året har medlemmarna fått information om Zpark Duo laddbox och motorvärmarruttag, ändring av lås till samtliga entréer i fastigheterna, avgiftshöjning samt höjning av hyra för p-platser vid Haga Park gatan och garage. Information har även gått ut om nya parkeringskontrakt för samtliga p-platser och garage.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	230	227	237	270
Skuldsättning, kr/kvm	1 589	1 673	1 753	1 830	1 895
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 589	1 673	1 753	1 830	1 895
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	242	225	216	210	187
Årsavgifter, kr/kvm	794	756	749	749	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	836	798	794	794	789
Nettoomsättning, tkr	1 381	1 317	1 311	1 310	1 300
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	104	216	218	278
Soliditet, %	55	53	50	50	48

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	30 840	0	0	30 840
Underhållsfond, kr	1 231 676	0	97 527	1 329 203
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 262 516</b>	<b>0</b>	<b>97 527</b>	<b>1 360 043</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 501 932	103 695	-97 527	2 508 100
Årets resultat, kr	103 695	-103 695	59 659	59 659
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 605 627</b>	<b>0</b>	<b>-37 868</b>	<b>2 567 759</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 868 143</b>	<b>0</b>	<b>59 659</b>	<b>3 927 802</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 473 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 605 627
Årets resultat, kr	59 659
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 473
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 567 759</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 567 759</b>
------------------------------------	------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 380 795	1 316 778
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 380 795</b>	<b>1 316 778</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-963 687	-852 537
Planerat underhåll	Not 4	-22 473	-60 909
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-73 066	-42 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-229 356	-222 563
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 288 581</b>	<b>-1 178 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>92 214</b>	<b>138 674</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 599	3 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-60 153	-38 232
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 554</b>	<b>-34 979</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>59 659</b>	<b>103 695</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-120 000	-122 000
Disposition underhållsfond		22 473	60 909
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-97 527	-61 091
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-37 868</b>	<b>42 604</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	5 659 101	5 757 208
Mark	Not 10	59 492	59 492
Inventarier	Not 11	14 863	29 725
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	527 875	0
		<u>6 261 331</u>	<u>5 846 425</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 261 331</u>	<u>5 846 425</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	-100	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		764 961	1 257 239
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	98 626	92 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 275	49 297
		<u>902 762</u>	<u>1 398 991</u>
Kassa och bank	Not 15	52	52
Summa omsättningstillgångar		<u>902 814</u>	<u>1 399 043</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>7 164 145</b></u>	<u><b>7 245 468</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		30 840	30 840
Underhållsfond		1 329 203	1 231 676
		<u>1 360 043</u>	<u>1 262 516</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 508 100	2 501 932
Årets resultat		59 659	103 695
		<u>2 567 759</u>	<u>2 605 627</u>
Summa eget kapital		<u>3 927 802</u>	<u>3 868 143</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 531 901	1 836 806
		<u>2 531 901</u>	<u>1 836 806</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	148 776	985 772
Leverantörsskulder		49 058	55 591
Fond för inre underhåll		247 158	243 545
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	38 089	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	221 360	255 611
		<u>704 442</u>	<u>1 540 519</u>
Summa skulder		<u>3 236 343</u>	<u>3 377 325</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>7 164 145</b></u>	<u><b>7 245 468</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	59 659	103 695
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	229 356	222 563
Kassaflöde från löpande verksamhet	289 015	326 258
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 951	-13 060
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	919	-318 042
Kassaflöde från löpande verksamhet	293 885	-4 844
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter, delningsbox	-116 387	-151 720
Pågående arbeten, laddstolpar	-527 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-644 262	-151 720
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-141 901	-135 564
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-141 901	-135 564
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-492 278</b>	<b>-292 128</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 257 291</b>	<b>1 549 419</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>765 013</b>	<b>1 257 291</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,3 %

Inventarier 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 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
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 339 084	1 275 408
Hyror, garage och p-platser	63 200	64 500
Övriga intäkter	7 225	5 584
Bruttoomsättning	<u>1 409 509</u>	<u>1 345 492</u>
Hyresbortfall	-1 750	-1 750
Avsatt till inre fond	<u>-26 964</u>	<u>-26 964</u>
	<b>1 380 795</b>	<b>1 316 778</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	198 157	160 679
Reparationer	34 979	15 298
El	68 100	54 452
Uppvärmning	289 251	274 264
Vatten	51 142	51 366
Sophämtning	55 986	53 767
Övriga avgifter	57 221	53 306
Gemensamhetsanläggning	24 000 *	0
Förvaltningskostnader	105 839	131 629
Fastighetsavgift	38 409	38 409
Övriga driftskostnader	40 601	19 366
	<u>963 687</u>	<u>852 537</u>
* Samfällighetsavgift hamnar numera på eget konto, fg år ingick det på förvaltningskostnader		
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	22 473	60 909
	<u>22 473</u>	<u>60 909</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	56 412	32 832
Sociala kostnader	16 454	9 064
	<u>72 866</u>	<u>41 896</u>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u>200</u>	<u>200</u>
	<u>73 066</u>	<u>42 096</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	214 493	207 702
Inventarier	14 863	14 861
	<u>229 356</u>	<u>222 563</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	25 949	2 960
Ränteintäkter skattekonto	1 650	85
Övriga finansiella intäkter	0	208
	<u>27 599</u>	<u>3 253</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	59 613	37 692
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Räntekostnad skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	540	540
	<u>60 153</u>	<u>38 232</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 180 418	7 520 749
Årets nyanskaffning	116 387	1 659 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 296 805	9 180 418
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 423 210	-3 215 508
Årets avskrivningar	-214 493	-207 702
Utgående avskrivningar	-3 637 704	-3 423 210
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 659 101</b>	<b>5 757 208</b>
Taxeringsvärde för Rembygeln 1 i Västerås. Värdeår 1946.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 600 000	8 600 000
Byggnad - lokaler	106 800	106 800
	8 706 800	8 706 800
Mark - bostäder hyreshus	3 379 000	3 379 000
Mark - lokaler	140 400	140 400
	3 519 400	3 519 400
Taxeringsvärde totalt	12 226 200	12 226 200
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	59 492	59 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 492	59 492
<b>Bokfört värde</b>	<b>59 492</b>	<b>59 492</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	223 238	223 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 238	223 238
Ingående avskrivningar	-193 513	-178 652
Årets avskrivningar	-14 863	-14 861
Utgående avskrivningar	-208 376	-193 513
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 863</b>	<b>29 725</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 507 949
Årets investeringar	527 875	151 720
Omklassificeringar		-1 659 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	527 875	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-100	0		
		<b>-100</b>	<b>0</b>		
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		8 814	8 814		
Skattekonto		89 812	83 641		
		<b>98 626</b>	<b>92 455</b>		
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Handkassa		52	52		
		<b>52</b>	<b>52</b>		
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	30 840	1 231 676	2 501 932	103 695	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			103 695	-103 695	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-22 473	22 473		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		120 000	-120 000		
Årets resultat				59 659	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>30 840</b>	<b>1 329 203</b>	<b>2 508 100</b>	<b>59 659</b>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2558832883	1,06%	2025-09-25	799 743	87 276
Swedbank	2853101760	4,68%	2028-09-25	843 875	21 500
Swedbank	2853101828	1,15%	2026-09-25	1 037 059	40 000
				2 680 677	148 776
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>2 531 901</b>	
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					1 936 797
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 697 900	4 697 900
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>4 697 900</b>	<b>4 697 900</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				148 776	141 897
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	843 875
				<b>148 776</b>	<b>985 772</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				16 454	0
Källskatt				21 635	0
				<b>38 089</b>	<b>0</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				132 609	132 796
Upplupna räntekostnader				14 475	13 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				74 276	109 013
				<b>221 360</b>	<b>255 611</b>
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Emma Landelius

.....  
Jacki Karlsson

.....  
Joakim Holmgren

.....  
Martin Samuelsson

.....  
Per Mohlin

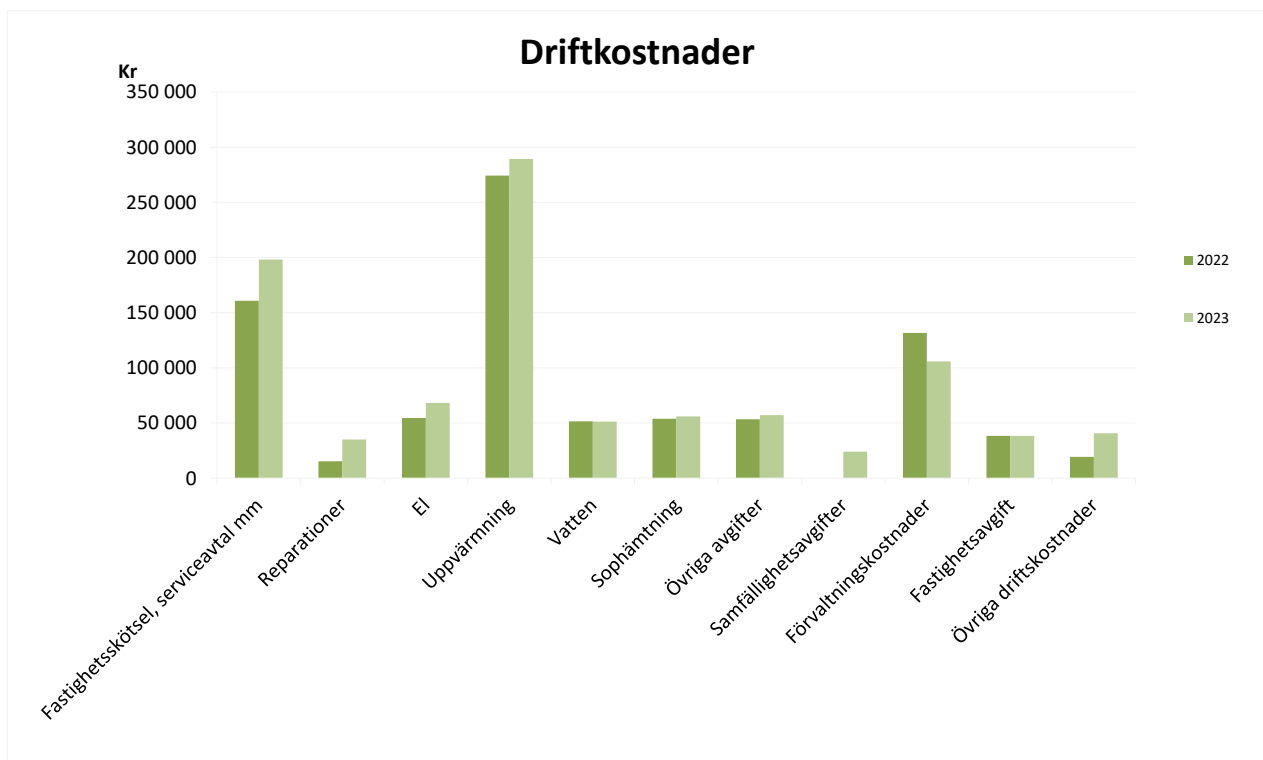
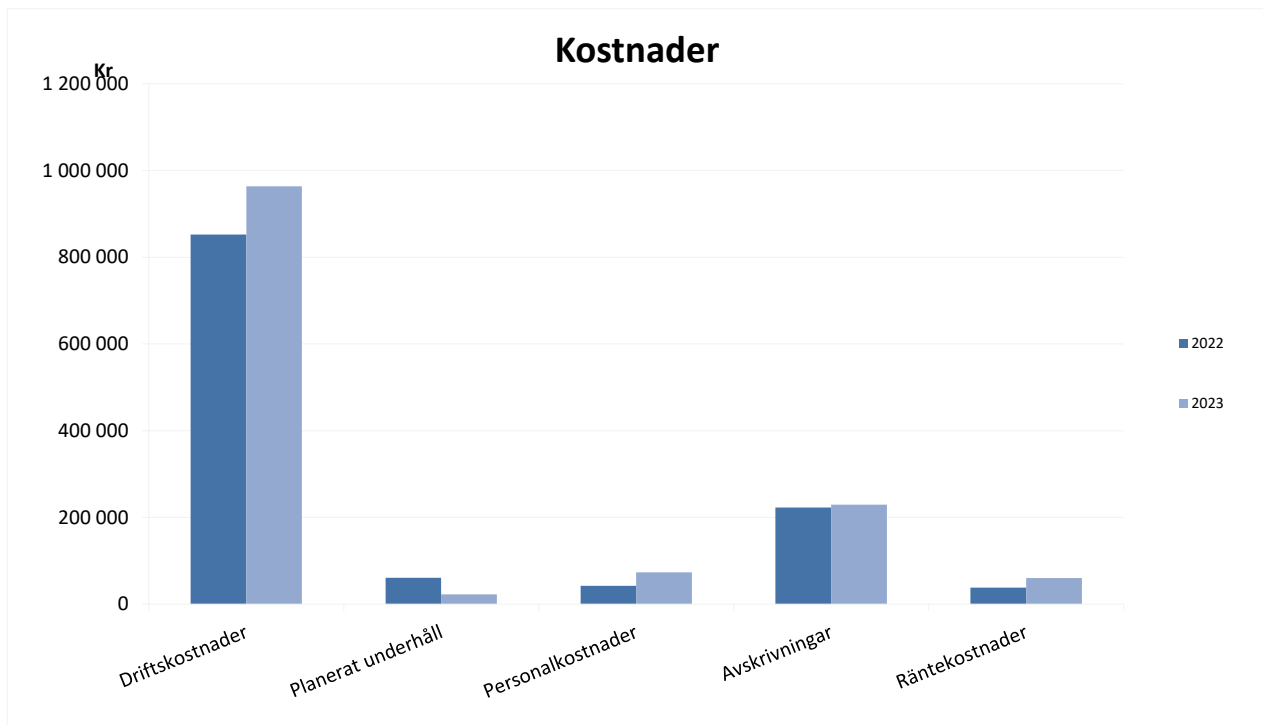
.....  
Rudolf Jacobson

.....  
Sandra Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor







# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kronhaga i Västerås, org.nr. 778000-3104

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronhaga i Västerås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

### 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. 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.

## 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 Kronhaga i Västerås för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Kronhaga i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER MOHLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 09:12:52



**RUDOLF JACOBSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:55:22



**EMMA LANDELIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:59:01



**SANDRA LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:59:22



**JACKI KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:29:02



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:58:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Kronhaga i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 11:58:22





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Kronhaga i Västerås



171

KR/KVM

SPARANDE



1588

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



242

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



793

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 171 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1588 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
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  242 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 793 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.