



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Tofsvipan i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Tofsvipan i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-7212 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheten som upplåts med tomträtt i Västerås kommun.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 26 trapphus på adresserna Ringduvegatan 101-119 och 121-151.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tofsvipan 1	Västerås Kommun	20 år	2028-09-30	1969
Tofsvipan 2	Västerås Kommun	20 år	2027-09-30	1969

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13774
47	garageplatser	1016
42	p-platser motorvärmare	0
10	husvagnsplatser	0
8	mopedplatser	0
4	mc-platser	0
19	förråd	0
4	laddplatser	0
Totalt 311 objekt		14790

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 46 st 2 rok, 118 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anna-Karin Thelin	Ordförande
Anne-Christin Hellström	Sekr / ledamot
Gordana Campese	Ledamot
Håkan Hamberg	Ledamot
Remzi Avgezer	Ledamot
Maria Andersson	Ledamot / HSB ledamot
Klas Göransson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gordana Campese, Anne-Christin Hellström, Håkan Hamberg samt suppleant Klas Göransson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gordana Campese, Anne-Christin Hellström, Anna-Karin Thelin och Ronnie Persson.

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

Valberedning har varit: Annelie Karlsson (sammankallande), samt Carina Barklund, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Susanna Söderberg tillsammans med förvaltare Ronnie Persson, HSB Förvaltning i Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Årsavgiften avser varmhya, enhetsmätning el debiteras separat. Fn (231231) är elpriset 1,12 kr/kwh exkl. moms.

Föreningens lån uppgick på bokslutsdagen till 32 653 094 kr. Under året löstes ett lån på 1 812 087 kr samt amorterade 800 943 kr i löpande amortering. Föreningen har fn 4 rörliga lån samt 4 med fast löptid.

Fastställda budgeten för 2024 visar att föreningen har täckning för avsättning till yttre fond.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år. 2023 års fonderingsbehov uppgår till 486 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-14.

Under året har löpande underhåll och reparationer skett. Utöver detta har arbeten efter förra årets OVK justerats, installerat en avgasare till värmesystemet, uppgradering av IMD el samt stamspoling av fastigheterna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stam
2009	Fasad
2018	Säkerhetsdörrar
2020	Fönster
2021	Passagesystem Baxec
2023	Laddstolpar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 212, varav HSB Mälardalarna utgör en.

Vicevärdens mailadress: susanna.soderberg@hsb.se

Vicevärdsexpeditionen har flyttat och finns numera på Ringduvegatan 107.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativaavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	205	195	221	244	225
Skuldsättning, kr/kvm	2 208	2 384	2 448	2 800	2 870
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 371	2 560	2 629	3 007	3 081
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	197	188	184	168	176
Årsavgifter, kr/kvm	727	667	687	687	687
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	690	665	680	678	684
Nettoomsättning, tkr	10 207	9 831	10 060	10 311	10 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 359	1 202	1 662	1 869	2 311
Soliditet, %	36	33	31	27	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. From 2023 redovisas årsavgifter inkl tillägg IMD el.

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. From 2023 redovisas årsavgifter inkl tillägg IMD el.

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	652 900	0	0	652 900
Underhållsfond, kr	8 633 252	0	142 514	8 775 766
S:a bundet eget kapital, kr	9 286 152	0	142 514	9 428 666
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 476 028	1 202 350	-142 514	9 535 864
Årets resultat, kr	1 202 350	-1 202 350	1 359 452	1 359 452
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 678 378	0	1 216 938	10 895 316
S:a eget kapital, kr	18 964 530	0	1 359 452	20 323 982

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 486 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 486 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 678 378
Årets resultat, kr	1 359 452
Reservation till underhållsfond, kr	-486 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 486
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 895 316

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 895 316
------------------------------------	-------------------

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	10 207 272	9 773 348
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	57 484
Summa rörelseintäkter		10 207 272	9 830 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 465 152	-6 361 834
Planerat underhåll	Not 5	-343 486	-375 038
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-186 288	-168 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 323 097	-1 311 583
Summa rörelsekostnader		-8 318 024	-8 216 739
Rörelseresultat		1 889 249	1 614 093
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	142 509	14 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-672 306	-426 079
Summa finansiella poster		-529 796	-411 743
Årets resultat		1 359 452	1 202 350
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-486 000	-492 000
Disposition underhållsfond		343 486	375 038
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-142 514	-116 962
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 216 938	1 085 388

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	49 364 445	50 676 025
Markanläggningar	Not 11	103 652	0
		<u>49 468 097</u>	<u>50 676 025</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 468 097</u>	<u>50 676 025</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	0	45 802
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		6 277 737	5 799 801
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	62 352	13 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>645 892</u>	<u>561 294</u>
		<u>6 985 982</u>	<u>6 420 749</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 985 982</u>	<u>6 420 749</u>
Summa tillgångar		<u>56 454 079</u>	<u>57 096 775</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		652 900	652 900
Underhållsfond		8 775 766	8 633 252
		<u>9 428 666</u>	<u>9 286 152</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 535 864	8 476 028
Årets resultat		1 359 452	1 202 350
		<u>10 895 316</u>	<u>9 678 378</u>
Summa eget kapital		<u>20 323 982</u>	<u>18 964 530</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 156 366	18 935 894
		<u>8 156 366</u>	<u>18 935 894</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	24 496 728	16 330 230
Leverantörsskulder		836 661	397 360
Aktuell skatteskuld		20 247	14 203
Fond för inre underhåll		1 161 680	1 146 379
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 650	9 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 454 765	1 298 401
		<u>27 973 731</u>	<u>19 196 351</u>
Summa skulder		<u>36 130 097</u>	<u>38 132 245</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 454 079</u>	<u>57 096 775</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 359 452	1 202 350
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 323 097	1 311 583
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 682 550	2 513 933
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 297	-66 037
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	610 882	165 855
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 206 135	2 613 751
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-115 169	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-115 169	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 613 030	-939 748
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 613 030	-939 748
Årets kassaflöde	477 936	1 674 003
Likvida medel vid årets början	5 799 801	4 125 798
Likvida medel vid årets slut	6 277 737	5 799 801

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 1,7%

Markanläggningar 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 872 627 kr. (3 872 627 kr)

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	9 644 948	9 185 628
Hyrer, garage, parkering och lokaler	322 010	314 485
Övriga avgifter, IMD el	376 127	399 039
Övriga intäkter	61 472	62 930
Bruttoomsättning	10 404 557	9 962 082
Hyesrabatter och övriga avdrag	-1 349	-78
Hyesbortfall	-58 765	-51 485
Avsatt till inre fond	-137 170	-137 170
	10 207 272	9 773 348
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	57 484
	0	57 484
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 087 520	1 167 130
Reparationer	262 387	321 974
El	756 774	718 321
Uppvärmning	1 765 336	1 666 931
Vatten	397 695	388 872
Sophämtning	267 704	266 353
Övriga avgifter	467 190	414 172
Förvaltningskostnader	841 807	819 835
Tomträttsavgäld	178 600	178 600
Fastighetsavgift	307 853	295 463
Övriga driftskostnader	132 286	124 183
	6 465 152	6 361 834
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	343 486	375 038
	343 486	375 038
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	139 398	116 004
Övriga arvoden	6 150	8 100
Revisorsarvode	0	13 150
Sociala kostnader	40 540	30 830
	186 088	168 084
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 311 580	1 311 583
Markanläggningar	11 517	0
	1 323 097	1 311 583
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	141 220	14 136
Ränteintäkter skattekonto	483	34
Övriga finansiella intäkter	806	166
	142 509	14 336
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	671 858	425 768
Räntekostnader kortfristiga skulder	24	71
Övriga finansiella kostnader	424	240
	672 306	426 079

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	75 678 471	75 678 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 678 471	75 678 471
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 002 446	-23 690 863
Årets avskrivningar	-1 311 580	-1 311 583
Utgående avskrivningar	-26 314 026	-25 002 446
Bokfört värde	49 364 445	50 676 025
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2027-09-30		
Taxeringsvärde för Tofsvipan 1 och 2 i Västerås. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	78 000 000	78 000 000
Byggnad - lokaler	804 000	804 000
	78 804 000	78 804 000
Mark - bostäder hyreshus	29 200 000	29 200 000
Mark - lokaler	1 856 000	1 856 000
	31 056 000	31 056 000
Taxeringsvärde totalt	109 860 000	109 860 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	115 169	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 169	0
Årets avskrivningar	-11 517	0
Utgående avskrivningar	-11 517	0
Bokfört värde	103 652	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	45 802
	0	45 802

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 142	13 852
Övriga fordringar	37 210	0
	62 352	13 852

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	652 900	8 633 252	8 476 028	1 202 350
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 202 350	-1 202 350
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-343 486	343 486	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		486 000	-486 000	
Årets resultat				1 359 452
Belopp vid årets slut	652 900	8 775 766	9 535 864	1 359 452

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	227028	0,91%	2025-09-30	2 993 519	34 116
Stadshypotek AB	227029	0,91%	2025-09-30	3 487 375	165 412
Stadshypotek AB	230923	1,18%	2026-12-01	1 950 000	75 000
Stadshypotek AB	233781	4,88%	2024-01-02	6 416 228	200 000
Stadshypotek AB	236028	4,85%	2024-03-01	1 475 140	90 000
Stadshypotek AB	236029	4,85%	2024-03-01	1 983 860	60 000
Stadshypotek AB	237090	4,85%	2024-01-02	3 841 972	70 280
Swedbank	2951590237	1,16%	2024-05-24	10 505 000	110 000
				32 653 094	804 808

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 156 366**

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 28 629 054

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	43 435 000	43 435 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	43 435 000	43 435 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	804 808	889 748
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	23 691 920	15 440 482
	24 496 728	16 330 230

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	5 878
Övriga kortfristiga skulder	3 650	3 900
	3 650	9 778

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	917 998	902 565
Upplupna räntekostnader	137 653	5 213
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 114	390 623
	1 454 765	1 298 401

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Västerås, 2024		
Digitalt signerad av:		
Anna-Karin Thelin	Anne-Christin Hellström	Gordana Campese
Håkan Hamberg	Klas Göransson	Maria Andersson
Remzi Avgezer		
Min revisionsberättelse har lämnats 2024		
Joakim Mattson		
BoRevision AB		
Av HSB Riksförbund utsedd revisor		

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tofsvipan i Västerås, org.nr. 778000-7212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tofsvipan 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, förfälskning, 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 Tofsvipan 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 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNA-KARIN THELIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 22:45:47



REMZI AVGEZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 12:46:17



GORDANA CAMPESE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:55:27



HÅKAN HAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 14:43:44



MARIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:24:44



ANNE-CHRISTIN HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:08:11



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:44:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:44:06



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tofsvipan i Västerås



205

KR/KVM

SPARANDE



2208

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



197

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Ja

TOMTRÄTT



700

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 205 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 2208 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 3%	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 197 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Ja	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 700 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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