



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Åkerlappen i Tillberga

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Åkerlappen i Tillberga med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3575 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|--------------|----------------------|
| Mälby 3:74 | 1955-01-01 | 1955 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-01-01.

Föreningen äger marken som fastigheten står på.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 11 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 684 |
| Totalt 11 objekt | | 684 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 5 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------------------------|-------------|
| Torbjörn Karlsson | Ordförande |
| Eva Christina Granberg | Ledamot |
| Per Karlsson | Ledamot |
| Johan Grabmüller | Ledamot |
| Lars-Erik Eriksson | Suppleant |
| Maria Hoijar | HSB-ledamot |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Torbjörn Karlsson och Eva Granberg samt suppleanten Lars Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Eva Christina Granberg, Torbjörn Karlsson, Per Karlsson och Johan Grabmüller, två i förening.

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

Valberedning har varit: Torbjörn Karlsson (sammankallande), Per Karlsson samt Johan Grabmüller, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Torbjörn Karlsson med Eva Granberg som suppleant.

Vicevärdskapet har skett inom ramen för styrelsens arbete, ingen vicevärd är utsedd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 utomhus i föreningens pergola. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-08-26 där första beslutet på nya stadgar skulle tas. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-21.

Underhåll och investeringar

Under året har det inte funnits behov av att genomföra något löpande underhåll och investeringar. De åtgärder som finns upptagna underhållsplanen har kunnat förskjutats framåt i tiden. En spriputsbehandling av utbyggnaden sköts framåt dels på grund av det ekonomiska läget samt att den är mer av estetisk art.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året. Besiktning av tak invändigt samt krypgrund har genomförts, inga fuktangrepp eller liknande finns.

I övrigt har reparations och servicearbeten genomförts främst av tvättmaskiner samt styrningsutrustning av lås och belysning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|------------------------|
| 1992 | Rotreovering |
| 2012 | Renovering tvättstuga |
| 2017 | Takbyte |
| 2019 | Byte undercentral |
| 2020 | Byte avfuktare torkrum |

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

Av de åtgärder som finns upptagna i underhållsplanen så finns de främst två åtgärder som bör beaktas.

2028 är inplanerat byte av tvättmaskiner. Spriputsbehandlingen av utbyggnaden bör inplaneras under perioden, beroende på det ekonomiska läget.

De övriga större åtgärderna som asfaltering, byte av lysrör samt ommålning av trapphus är i dagsläget inte aktuella under perioden.

Däremot kommer sopherteringen att förändras. Detta är dock beroende av VAFAB:s planering. Ett nytt eller ombyggt sophus kan bli aktuellt .

Ekonomi

I samband med låneomsättning valde styrelsen att göra en extra amortering på 300 000 kr samt valde rörlig ränta. Styrelsen höjde avgifterna för 2024 på grund av räntehöjningar och ökade driftkostnader. 2024 kommer bland annat avgifterna för fjärrvärme och vatten att höjas. Inför kommande år är ytterligare avgiftshöjningar troliga. Detta för att kunna ha en ekonomi i balans och kunna genomföra erforderligt underhåll.

Föreningsinformation

Under våren gjordes kompletteringar av pergolan med tillhörande planteringar. Takrännor sattes upp på redskapsboden för att tillvarata regnvatten för vattning. Några spontana träffar för målning har genomförts i föreningslokalen under året .

Under året har ordföranden deltagit på ordförandeträff samt verksamhetsträff.

Efter varje styrelsemöte har informationsblad satts upp i trapphusen med information om viktiga händelser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 227 | 246 | 730 | 293 | 161 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 632 | 5 192 | 5 313 | 5 434 | 5 497 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 632 | 5 192 | 5 313 | 5 434 | 5 497 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 234 | 245 | 234 | 213 | 224 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 969 | 932 | 932 | 932 | 932 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 100 | 99 | 99 | 100 | 100 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 973 | 937 | 938 | 932 | 935 |
| Nettoomsättning, tkr | 653 | 628 | 629 | 625 | 628 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 27 | 2 | 368 | 40 | -155 |
| Soliditet, % | 21 | 19 | 19 | 12 | 7 |

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 |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 16 235 | 0 | 0 | 16 235 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 18 355 | 0 | 0 | 18 355 |
| Underhållsfond, kr | 785 896 | 0 | 28 000 | 813 896 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 820 486 | 0 | 28 000 | 848 486 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 61 852 | 1 725 | -28 000 | 35 577 |
| Årets resultat, kr | 1 725 | -1 725 | 27 119 | 27 119 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 63 577 | 0 | -881 | 62 696 |
| S:a eget kapital, kr | 884 063 | 0 | 27 119 | 911 182 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 28 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 63 577 |
| Årets resultat, kr | 27 119 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -28 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 62 696 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 62 696 |
|------------------------------------|---------------|

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

2023 | ÅRSREDOVISNING

| Resultaträkning | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|--|--|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 653 194 | 628 444 |
| Ovriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 860 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 657 054 | 628 444 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -396 355 | -385 026 |
| Planerat underhåll | Not 5 | 0 | -38 110 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -31 183 | -21 596 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -128 116 | -128 114 |
| Summa rörelsekostnader | | -555 653 | -572 846 |
| Rörelseresultat | | 101 400 | 55 598 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 19 080 | 2 596 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -93 361 | -56 469 |
| Summa finansiella poster | | -74 281 | -53 873 |
| Årets resultat | | 27 119 | 1 725 |
| Tilläggsupplysningar till resultaträkningen | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -28 000 | -32 000 |
| Disposition underhållsfond | | 0 | 38 110 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | -28 000 | 6 110 |
| Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond | | -881 | 7 835 |

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

| Balansräkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 10 | 3 568 561 | 3 696 677 |
| Mark | Not 11 | 25 000 | 25 000 |
| | | <u>3 593 561</u> | <u>3 721 677</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga placeringar | Not 12 | 14 998 | 14 998 |
| | | <u>14 998</u> | <u>14 998</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>3 608 559</u> | <u>3 736 675</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | Not 13 | 0 | 2 402 |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank | | 591 129 | 823 489 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 14 | 25 994 | 27 455 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 14 658 | 13 661 |
| | | <u>631 782</u> | <u>867 007</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>631 782</u> | <u>867 007</u> |
| Summa tillgångar | | <u>4 240 341</u> | <u>4 603 682</u> |

| Balansräkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------------|-------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 15 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 16 235 | 16 235 |
| Upplåtelseavgifter | | 18 355 | 18 355 |
| Underhållsfond | | 813 896 | 785 896 |
| | | <u>848 486</u> | <u>820 486</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 35 577 | 61 852 |
| Årets resultat | | 27 119 | 1 725 |
| | | <u>62 696</u> | <u>63 577</u> |
| Summa eget kapital | | <u>911 182</u> | <u>884 063</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 0 | 988 044 |
| | | <u>0</u> | <u>988 044</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 3 168 044 | 2 562 976 |
| Leverantörsskulder | | 27 515 | 23 345 |
| Aktuell skatteskuld | | 5 864 | 3 440 |
| Fond för inre underhåll | | 487 | 487 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 127 248 | 141 326 |
| | | <u>3 329 158</u> | <u>2 731 574</u> |
| Summa skulder | | <u>3 329 159</u> | <u>3 719 618</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>4 240 341</u> | <u>4 603 682</u> |

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

| Kassaflödesanalys | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 27 119 | 1 725 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 128 116 | 128 114 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>155 235</u> | <u>129 839</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 2 866 | 6 640 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -7 484 | 32 320 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>150 617</u> | <u>168 800</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -382 976 | -82 976 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-382 976</u> | <u>-82 976</u> |
| Årets kassaflöde | -232 359 | 85 824 |
| Likvida medel vid årets början | 838 487 | 752 663 |
| Likvida medel vid årets slut | 606 128 | 838 487 |

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 2,2 %

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 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 2 120 470 kr. (2 120 470 kr)

Övrigt

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

2023 | ÅRSREDOVISNING

| Noter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter, värme och vatten ingår | 662 724 | 637 248 |
| Övriga intäkter | 2 626 | 3 352 |
| Bruttoomsättning | <u>665 350</u> | <u>640 600</u> |
| Hyresrabatter och övriga avdrag | -12 156 | -12 156 |
| | 653 194 | 628 444 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Elstöd | 3 860 | 0 |
| | 3 860 | 0 |
| Not 4 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 63 292 | 63 946 |
| Reparationer | 22 292 | 13 683 |
| El | 33 187 | 39 643 |
| Uppvärmning | 92 051 | 92 849 |
| Vatten | 34 781 | 35 284 |
| Sophämtning | 20 511 | 19 712 |
| Övriga avgifter | 33 421 | 31 136 |
| Förvaltningskostnader | 66 040 | 56 910 |
| Fastighetsavgift | 14 616 | 14 616 |
| Övriga driftskostnader | 16 164 | 17 248 |
| | 396 355 | 385 026 |
| Not 5 Planerat underhåll | | |
| Underhåll enligt plan | 0 | 38 110 |
| | 0 | 38 110 |
| Not 6 Personalkostnader och arvoden | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 26 836 | 20 142 |
| Löner och andra ersättningar | 372 | 494 |
| Sociala kostnader | 3 975 | 960 |
| | 31 183 | 21 596 |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | 128 116 | 128 114 |
| | 128 116 | 128 114 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 18 629 | 2 053 |
| Ränteintäkter skattekonto | 451 | 29 |
| Övriga finansiella intäkter | 0 | 514 |
| | 19 080 | 2 596 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 93 361 | 56 469 |
| | 93 361 | 56 469 |

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Not 10 Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 726 272 | 5 726 272 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 726 272 | 5 726 272 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 029 595 | -1 901 481 |
| Årets avskrivningar | -128 116 | -128 114 |
| Utgående avskrivningar | -2 157 711 | -2 029 595 |
| Bokfört värde | 3 568 561 | 3 696 677 |
| Taxeringsvärde för Hubbo-Mällby 3:74 i Västerås. Värdeår 1980. | | |
| Byggnad - bostäder hyreshus | 3 931 000 | 3 931 000 |
| Byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | 3 931 000 | 3 931 000 |
| Mark - bostäder hyreshus | 941 000 | 941 000 |
| Mark - lokaler | 0 | 0 |
| | 941 000 | 941 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 4 872 000 | 4 872 000 |
| Not 11 Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 25 000 | 25 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 25 000 | 25 000 |
| Bokfört värde | 25 000 | 25 000 |
| Not 12 Långfristiga placeringar | | |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 14 998 | 14 998 |
| | 14 998 | 14 998 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------|
| Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | 0 | 2 402 |
| | 0 | 2 402 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Not 14 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 25 994 | 27 455 |
| | 25 994 | 27 455 |

| Not 15 Eget kapital | Uppl. avgifter | medlems-insatser | Underh.-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------|------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 18 355 | 16 235 | 785 896 | 61 852 | 1 725 |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma | | | | 1 725 | -1 725 |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | | 0 | 0 | |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan | | | 28 000 | -28 000 | |
| Årets resultat | | | | | 27 119 |
| Belopp vid årets slut | 18 355 | 16 235 | 813 896 | 35 577 | 27 119 |

| Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut | Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|-----------------|-------------|-------|------------|-----------|----------------------|
| | Stadshypotek AB | 230333 | 1,56% | 2024-10-30 | 988 044 | 22 976 |
| | Stadshypotek AB | 237527 | 5,05% | 2024-06-01 | 940 000 | 40 000 |
| | Stadshypotek AB | 237528 | 5,05% | 2024-06-01 | 1 240 000 | 20 000 |
| | | | | | 3 168 044 | 82 976 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

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 2 753 164

Ställda säkerheter

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

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 010 800 | 5 010 800 |
| <i>varav frigjorda</i> | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 5 010 800 | 5 010 800 |

| Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
|---|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 82 976 | 82 976 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | 3 085 068 | 2 480 000 |
| | 3 168 044 | 2 562 976 |

| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 51 956 | 54 214 |
| Upplupna räntekostnader | 11 979 | 7 693 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 63 313 | 79 419 |
| | 127 248 | 141 326 |

| Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång | | |
|---|--|--|
| Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång. | | |

2023 | **ÅRSREDOVISNING****Noter** **2023-12-31** **2022-12-31**

västerås, 2024

Digitalt signerad av

Eva Christina Granberg

Johan Grabmüller

Lars-Erik Eriksson

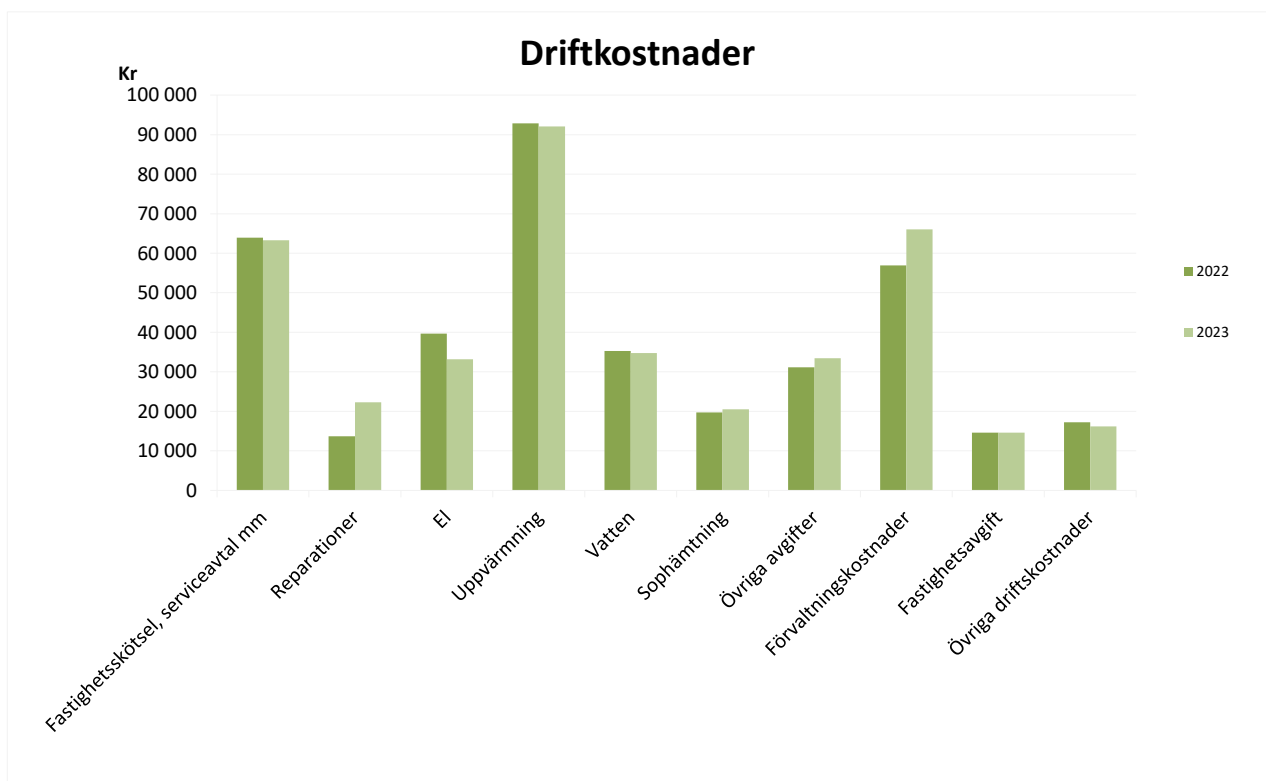
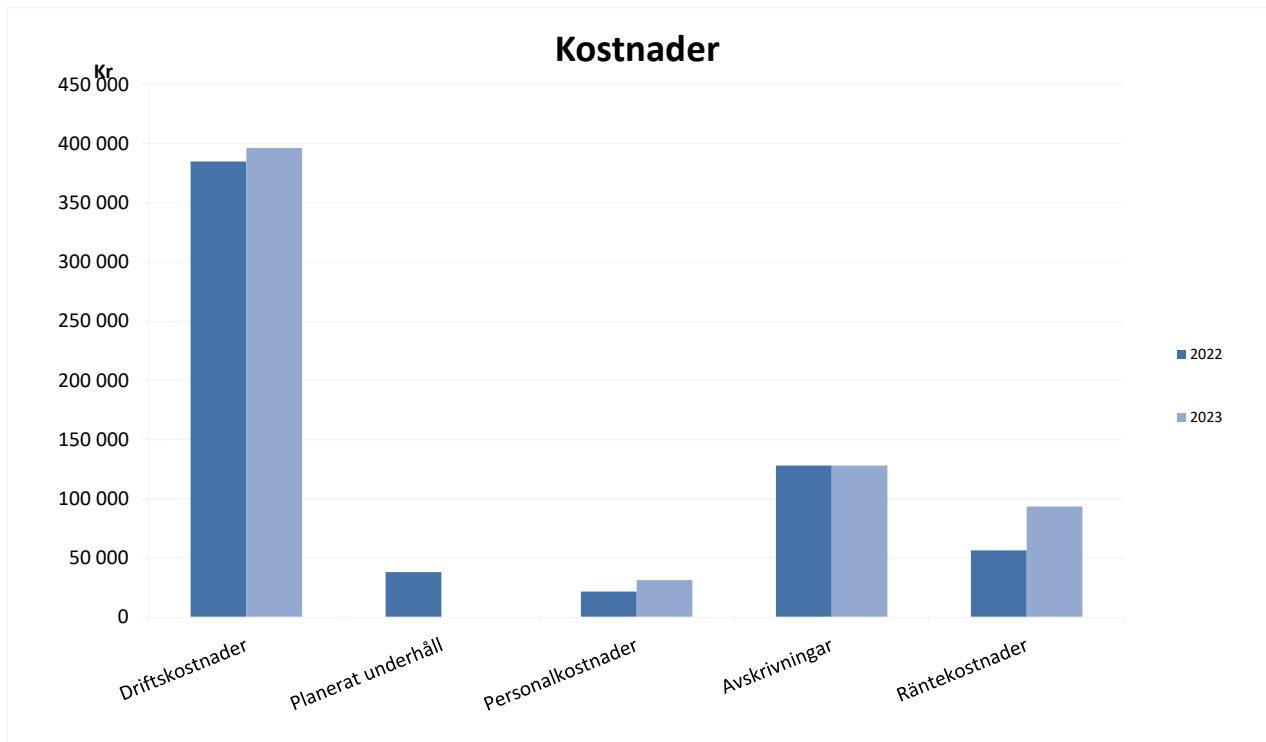
Maria Hojjar

Per Karlsson

Torbjörn Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkerlappen i Västerås, org.nr. 778000-3575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkerlappen 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 skyldiga 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. 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 Åkerlappen 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Åkerlappen i Tillberga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:46:43



EVA CHRISTINA GRANBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 20:09:11



JOHAN GRABMÜLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 20:06:53



PER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 20:04:57



MARIA HOIJAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 18:02:24



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 12:27:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 12:27:32





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Åkerlappen i Tillberga



227

KR/KVM

SPARANDE



4628

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



234

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



968

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 227 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 4628 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|  | Räntekänslighet 5% | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|  | Energikostnad 234 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 968 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.