



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fågeljakten i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-23.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheterna Fågeljakten 2 och 3 i Västerås som byggdes åren 1979-80.

På fastigheten finns 7 bostadshus med adresserna Labradorvägen 2-112.
Föreningens 56 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st	2 r o k	70,0 m ²
18 st	3 r o k	88,5- 90,0 m ²
20 st	4 r o k	103,5-105,0 m ²
10 st	5 r o k	121,5 m ²

Lägenhetsyta: 5 463,0 m²

Inom föreningen finns 43 garageplatser och 30 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Protector under 2019 och inkluderar bostadsrättstilläggsförsäkring. År 2020 är föreningen försäkrad i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2019-05-18.

Den ekonomiska förvaltningen under året sköts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötseln av Mark Fastighet Mälardalen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll: Under året har löpande underhåll utförts. Under våren 2019 har laddstolpar installeras för boendes behov, sammanlagt 12 stycken. Föreningen har fått ett bidrag från klimatklivet på 85 938 kr för detta.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 28 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 700 000 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 966 065 kr. Under året har föreningen amorterat 485 800 kr.

År 2019 var det ingen avgiftshöjning och inte heller inför år 2020. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån i föreningen blir då 584 kr/kvm och år.

Föreningsinformation: HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Styrelsen informerar vid behov medlemmarna genom informationsbladet Grytnytt.

Under året har det hållits i städdag och glöggmingel.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16 i föreningens samlingslokal Grytet. På stämman deltog 17 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 80 (79) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 8 (7) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Miguel Zuniga	ordförande
Rolf Fredholm	vice ordförande
Lars Karlsson	sekreterare
Thomas Persson	ledamot
Christina Dilen	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Kerstin Arenhage	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Miguel Zuniga, Thomas Persson och Kerstin Arenhage.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rolf Fredholm, Miguel Zuniga, Lars Karlsson och Thomas Persson två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Mikael Högländer med Jan Eriksson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning har varit Hans Eriksson (sammankallande) och Toni Pettersson (avliden).

Miguel Zuniga utsågs till ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Rolf Fredholm utsågs som ersättare.

Vicevärd har varit Christina Dilén.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 348	3 338	3 251	3 256	3 256
Resultat efter finansiella poster tkr	758	-279	320	-209	485
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	20%	17%	17%	29%	29%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	584	584	573	573	573
Bankskuld kr/m ²	3 472	3 561	3 647	1 681	1 747
Räntekostnader kr/m ²	45	49	37	38	50
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	47%	50%	51%	24%	28%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	128	76	76	97	92

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 936 000	990 414	1 526 653	-279 138
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-279 138	279 138
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-59 801	59 801	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		700 000	-700 000	
Årets resultat				758 444
Belopp vid årets slut	1 936 000	1 630 613	607 316	758 444



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 247 515
Disposition ur UH-fond	59 801
Avsatt till UH-fond	- 700 000
Årets resultat	<u>758 444</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 365 759

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 365 759
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 630 613 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 118 245 kr.

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

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 348 145	3 338 494
Summa rörelseintäkter		3 348 145	3 338 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 004 260	-3 033 439
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 120	-40 057
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-149 614	-132 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-153 215	-142 798
Summa rörelsekostnader		-2 346 209	-3 348 799
Rörelseresultat		1 001 936	-10 305
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	745
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-243 492	-269 578
Summa finansiella poster		-243 492	-268 833
Årets resultat		758 444	-279 138

**HSB brf Fågeljakten i Västerås****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

22 818 989

22 815 955

Summa materiella anläggningstillgångar

22 818 989

22 815 955

Summa anläggningstillgångar**22 818 989****22 815 955****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10

1 112

1 112

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11

2 001 175

1 790 145

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

115 416

110 852

Summa kortfristiga fordringar

2 117 703

1 902 109

*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Not 12

3 990

4 254

Summa omsättningstillgångar**2 121 693****1 906 363****SUMMA TILLGÅNGAR****24 940 682****24 722 318**

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 936 000	1 936 000
Fond för yttre underhåll		1 630 613	990 414
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 566 613</u>	<u>2 926 414</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		607 316	1 526 653
Årets resultat		758 444	-279 138
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 365 759</u>	<u>1 247 515</u>
Summa eget kapital		<u>4 932 372</u>	<u>4 173 928</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>12 628 665</u>	<u>18 981 065</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>12 628 665</u>	<u>18 981 065</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 337 400	470 800
Leverantörsskulder		115 023	83 093
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	473 575	567 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>453 647</u>	<u>445 474</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 379 645</u>	<u>1 567 325</u>
Summa skulder		<u>20 008 310</u>	<u>20 548 390</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 940 682</u>	<u>24 722 318</u>

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	758 444	-279 138
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 215	142 798
Kassaflöde från löpande verksamhet	911 659	-136 340
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 980	-23 618
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-54 280	-712 908
Kassaflöde från löpande verksamhet	842 399	-872 866
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark (p-stolpar)	-156 249	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-156 249	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-485 800	-470 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-485 800	-470 800
Årets kassaflöde	200 350	-1 343 666
Likvida medel vid årets början	1 687 966	3 031 633
Likvida medel vid årets slut	1 888 316	1 687 966

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

**HSB brf Fågeljakten i Västerås****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 85 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Ursprunglig byggnad 0,93%

Markanläggning 6,7%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 254 418 kr. (9 254 418 kr)

Övrigt

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



HSB brf Fågeljakten i Västerås

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 191 400	3 191 400
	Hyrer	208 550	207 816
	Övriga intäkter	45 455	37 814
	Bruttoomsättning	3 445 405	3 437 030
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-220
	Hyresbortfall	-3 600	-4 716
	Avsatt till inre fond	-93 600	-93 600
		3 348 145	3 338 494
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	393 788	383 127
	Reparationer	214 494	37 960
	El	87 645	87 982
	Uppvärmning	600 061	624 242
	Vatten	120 975	115 096
	Sophämtning	116 650	113 350
	Övriga avgifter	132 886	129 446
	Förvaltningskostnader	100 220	163 891
	Fastighetsavgift	92 532	88 462
	Övriga driftskostnader	85 207	83 664
	Planerat underhåll	59 801	1 206 220
		2 004 260	3 033 439
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	5 569	2 385
	Juridiska avgifter	750	1 500
	Revisionskostnad	9 425	9 200
	Medlems- och styrelseaktiviteter	4 376	8 109
	Medlemsavgift HSB	18 000	18 000
	Övriga kostnader	1 000	863
		39 120	40 057
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	59 700	50 000
	Vicevärdsarvode	35 000	35 000
	Övriga arvoden	800	0
	Revisorsarvode	10 000	0
	Löner och andra ersättningar	18 771	23 216
	Sociala kostnader	24 033	23 564
		148 304	131 780
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	1 310	724
		1 310	724
		149 614	132 504
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	142 798	142 798
	Markanläggningar	10 417	0
		153 215	142 798
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	0	745
		0	745

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	242 950	265 083
	Övriga finansiella kostnader	542	4 495
		243 492	269 578



HSB brf Fågeljakten i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	15 343 000	15 343 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 343 000	15 343 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 919 175	-3 776 377
Årets avskrivningar	-142 798	-142 798
Utgående avskrivningar	-4 061 973	-3 919 175
Bokfört värde	11 281 027	11 423 825
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 392 130	11 392 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 392 130	11 392 130
Bokfört värde	11 392 130	11 392 130
Summa byggnader och mark	22 673 157	22 815 955
Markanläggningar		
Årets investeringar (p-stolpar)	156 249	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 249	0
Årets avskrivningar	-10 417	0
Utgående avskrivningar	-10 417	0
Bokfört värde	145 832	0
Summa bokfört värde Byggnader och mark efter markanläggning	22 818 989	22 815 955
Taxeringsvärde för Fågeljakten 1 och Fågeljakten 2 i Västerås. Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	29 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	562 000	589 000
	29 562 000	28 589 000
Mark - bostäder hyreshus	10 200 000	9 400 000
Mark - lokaler	980 000	770 000
	11 180 000	10 170 000
Taxeringsvärde totalt	40 742 000	38 759 000

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 10 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 112	1 112		
		1 112	1 112		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		93 307	81 394		
Skattefordran		18 040	22 110		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 884 326	1 683 712		
Övriga fordringar		5 502	2 929		
		2 001 175	1 790 145		
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa		3 990	4 254		
		3 990	4 254		
Not 13 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 936 000	990 414	1 526 653	-279 138	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-279 138	279 138	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-59 801	59 801		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		700 000	-700 000		
Årets resultat				758 444	
Belopp vid årets slut	1 936 000	1 630 613	607 316	758 444	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	887803	1,00%	2020-12-01	4 282 400	58 800
Stadshypotek AB	887806	1,32%	2022-12-01	6 566 000	67 000
Stadshypotek AB	898552	1,00%	2021-03-01	1 199 960	100 000
Stadshypotek AB	898553	1,00%	2021-03-01	754 757	160 000
Swedbank Hyp. AB	2756261372	0,84%	2023-08-25	1 860 000	40 000
Swedbank Hyp. AB	2851963989	1,37%	2022-09-23	2 674 948	60 000
Swedbank Hyp. AB	2851964037	1,12%	2020-09-25	1 628 000	0
				18 966 065	485 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 628 665	
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					16 537 065
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				20 013 000	20 013 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				20 013 000	20 013 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				485 800	470 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 851 600	0
				6 337 400	470 800
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				17 298	17 298
Källskatt				2 274	2 274
Fond för inre underhåll				454 003	462 448
Övriga kortfristiga skulder				0	85 938
				473 575	567 958
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				264 186	251 369
Upplupna räntekostnader				25 716	30 986
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				163 745	163 119
				453 647	445 474
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Fågeljakten i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-03-31

Thomas Persson

Kristina Dilén

Lars Karlsson

Miguel Angel Zuniga Cabas

Rolf Fredholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31

Mikael Höglander
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fågeljakten i Västerås, org.nr. 778000-3005

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fågeljakten i Västerås för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fågeljakten i Västerås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Västerås den 31 / 3 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Mikael Höglander

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Fågeljakten i Västerås



156
KR/KVM
SPARANDE



3041
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



130
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



584
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

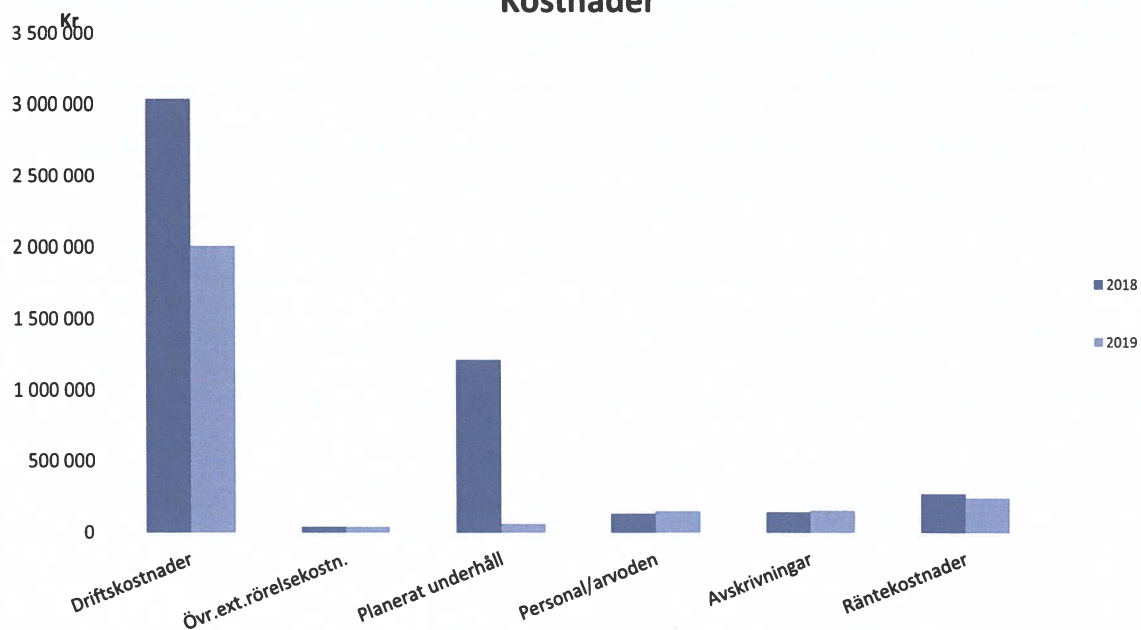
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 156 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3041 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 130 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 584 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.



HSB brf Fågeljakt i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

