



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Flora i Västerås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2018-10-05.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Kristina 10 i Västerås som byggdes år 1955. På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus på adresserna Kristinagatan 25 samt Norra Floragatan 34 och 36.

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st	1 r o k	38,0 m ²
3 st	2 r o k	58,0 m ²
6 st	2 r o k, matrum	60,5-62,0 m ²
9 st	3 r o k	67,0-76,5 m ²
3 st	5 r o k	106,5 m ²

Lägenhetsyta 1 629,0 kvm

Inom föreningen finns 8 garageplatser och 3 lokaler.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes våren 2020.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Fastighetsskötseln utförs av Västerås Service & Anläggning AB. Föreningen har avtal med Com Hem för TV distribution.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stam	1997
Fönster	2002
Fjärrvärmevl	2014
Tak	2015
Fasad	2015
Balkonger	2016
Passersystem	2020



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 34 (32) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 4 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Pierre Penning	ordförande, gått bort
Alexandra Benvenuti	ordförande from 20-08-27
Staffan Fogelberg	vice ordförande/ledamot
Lee Enarsson	sekreterare
Göran Öhrlund	ledamot
Peter Backteman	ledamot
Dragan Fotić	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

Ordförande Pierre Penning avled hastigt juli 2020, posten tillträdde av styrelseledamot Alexandra Benvenuti och ny ledamot Staffan Fogelberg valdes in i styrelsen vid extra föreningsstämma.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Göran Öhrlund, Staffan Fogelberg och Peter Backteman.

Styrelsen har under året hållit 6 st sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen samt Alexandra Benvenuti och Staffan Fogelberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Piyumi Staffansson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Rodeholt (sammankallande) och Kristina Westling.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Alexandra Benvenuti utsågs att representera föreningen med Staffan Fogelberg som suppleant.

Vicevärd

Vicevärd har varit Sten Karlsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08 i Odd Fellows lokal. Stämman genomfördes som poströstning och på stämman deltog 5 på plats.

Extra föreningsstämma hölls 2020-08-27 på innergården. Stämman genomfördes som poströstning och på stämman deltog 7 på plats. Stämman hölls pga fyllnadsval.

Underhåll och investeringar

Löpande underhåll samt byte av passersystem.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 93 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 341 006 kr. Under året har föreningen amorterat 107 000 kr. Under 2020 lades ett lån om, detta lån bytte långivare till SEB. Under 2021 ska två lån sättas om.

Föreningen har totalt vid bokslutsdagen placeringar hos Collector med 762 269 kr.

Styrelsen beslutade om höjda årsavgifter för 2020 med 1%. Även för 2021 beslutade styrelsen oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 489 kr per kvm och år (varmhyra).

Styrelsen har beslutat att, om inget oförutsett händer, att hålla en låg och jämn avgiftshöjning för de kommande åren.

Föreningsinformation

Föreningen genomförde 2016 utbyggnad av samtliga balkonger. Styrelsen beslöt om enhetlig utformning av inglasning. En gemensam upphandling av inglasning genomfördes och varje enskild medlem har själv fått besluta om inglasning samt bekostat densamma. Styrelsen har tagit beslut om mönster och färg på markiser, inklusive beslut om form av markisuppsättning för daghem. Även förtydligande regler avseende garageöverlåtelser samt tider för renovering i lägenheterna finns i föreningen.

Föreningen har ett gästrum som kan nyttjas av föreningens medlemmar.

Styrelsen har varit delaktig i HSB Mälardalarnas stämmor under året.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*.

Medlemmarna har fått informationsblad under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 090	1 107	1 079	1 074	1 055
Resultat efter finansiella poster tkr	55	164	193	219	61
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	35%	34%	32%	29%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	489	484	479	474	474
Bankskuld kr/m ²	2 665	2 731	2 796	2 862	2 928
Räntekostnader kr/m ²	28	33	32	33	46
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	23%	24%	27%	28%	29%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	57	66	67	66	70
Värmekostnad kr/m ²	174	160	156	153	153
Elkostnad kr/m ²	16	12	13	14	15



Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	272 945	57 745	781 436	1 129 399	164 268
Omföring av årets resultat enl årsstämma				164 268	-164 268
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-66 273	66 273	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			93 000	-93 000	
Årets resultat					54 515
Belopp vid årets slut	272 945	57 745	808 163	1 266 940	54 515

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 293 667
Disponerat ur UH-fonden	66 273
Avsatt till UH-fonden	- 93 000
Årets resultat	<u>54 515</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 321 455

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 321 455
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 808 163 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 27 788 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Flora i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 090 068	1 107 146
Summa rörelseintäkter		1 090 068	1 107 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-700 283	-683 831
Planerat underhåll	Not 4	-66 273	-11 025
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-75 664	-61 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-154 088	-138 524
Summa rörelsekostnader		-996 307	-894 674
Rörelseresultat		93 760	212 472
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 915	5 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-45 161	-53 605
Summa finansiella poster		-39 246	-48 204
Årets resultat		54 515	164 268
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-93 000	-108 000
Disposition underhållsfond		66 273	11 025
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-26 727	-96 975
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		27 788	67 293

**HSB brf Flora i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 5 833 920 5 811 220

Mark

Not 10 124 300 124 300

5 958 220 5 935 520

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 11 762 269 756 354

762 269 756 354

Summa anläggningstillgångar

6 720 489 6 691 874

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 0 2 446

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

271 841 243 520

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 42 146 63 851

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 861 37 684

349 848 347 501

Summa omsättningstillgångar

349 848 347 501

Summa tillgångar**7 070 337****7 039 375**

**HSB brf Flora i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

57 745

57 745

Upplåtelseavgifter

272 945

272 945

Underhållsfond

808 163

781 436

1 138 8531 112 126*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 266 940

1 129 399

Årets resultat

54 515

164 268

1 321 4551 293 667

Summa eget kapital

2 460 3082 405 793**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 294 0003 795 006

2 294 000

3 795 006

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

2 047 006

653 000

Leverantörsskulder

68 184

41 531

Aktuell skatteskuld

492

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

16 545

120

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

183 802

143 925

2 316 029838 576

Summa skulder

4 610 0294 633 582**Summa eget kapital och skulder****7 070 337****7 039 375**

**HSB brf Flora i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	54 515	164 268
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	154 088	138 524
Kassaflöde från löpande verksamhet	208 603	302 792
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 974	-2 920
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	83 447	8 339
Kassaflöde från löpande verksamhet	318 024	308 211
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-176 788	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-176 788	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-107 000	-107 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-107 000	-107 000
Årets kassaflöde	34 236	201 211
Likvida medel vid årets början	999 874	798 663
Likvida medel vid årets slut	1 034 110	999 874

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



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

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,9 %

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 2021 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 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

**HSB brf Flora i Västerås**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	796 260	788 388
	Hyror	272 946	257 554
	Övriga avgifter, värme	17 254	21 528
	Övriga intäkter	17 197	39 676
	Bruttoomsättning	1 103 657	1 107 146
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	0
	Hyresbortfall	-13 409	0
		1 090 068	1 107 146
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	87 349	79 644
	Reparationer	37 982	31 677
	El	25 497	19 175
	Uppvärmning	248 342	260 993
	Vatten	47 171	39 537
	Sophämtning	42 137	39 590
	Övriga avgifter	46 856	44 436
	Förvaltningskostnader	83 106	107 613
	Fastighetsavgift	51 026	49 778
	Övriga driftskostnader	30 817	11 388
		700 283	683 831
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	66 273	11 025
		66 273	11 025
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	32 836	24 359
	Vicevärdsarvode	24 500	24 000
	Revisorsarvode	4 653	2 216
	Löner och andra ersättningar	41	0
	Sociala kostnader	13 634	10 719
		75 664	61 294
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	154 088	138 524
		154 088	138 524
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	5 915	5 401
		5 915	5 401
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	44 951	53 605
	Övriga finansiella kostnader	210	0
		45 161	53 605

**HSB brf Flora i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 959 208	7 959 208
Årets nyanskaffning	176 788	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 135 996	7 959 208
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 147 988	-2 009 464
Årets avskrivningar	-154 088	-138 524
Utgående avskrivningar	-2 302 076	-2 147 988
Bokfört värde	5 833 920	5 811 220
Taxeringsvärde för Kristina 10 i Västerås. Värdeår 1954.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 000 000	10 000 000
Byggnad - lokaler	1 173 000	1 173 000
	11 173 000	11 173 000
Mark - bostäder hyreshus	7 200 000	7 200 000
Mark - lokaler	500 000	500 000
	7 700 000	7 700 000
Taxeringsvärde totalt	18 873 000	18 873 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	124 300	124 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 300	124 300
Bokfört värde	124 300	124 300
Not 11 Långfristiga placeringar		
Placering Collector sparkonto	658 879	654 142
Placering Collector 1-årigt sparkonto	103 390	102 212
	762 269	756 354



HSB brf Flora i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	2 446
	0	2 446

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	0	756
Skattekonto	42 146	61 700
Övriga fordringar	0	1 395
	42 146	63 851

Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	272 945	57 745	781 436	1 129 399	164 268
Omföring av årets resultat enligt årstämma				164 268	-164 268
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-66 273	66 273	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			93 000	-93 000	
Årets resultat					54 515
Belopp vid årets slut	272 945	57 745	808 163	1 266 940	54 515

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	44477939	1,03%	2023-06-28	546 000	12 000
Stadshypotek AB	8202	0,99%	2024-10-30	1 800 000	40 000
Stadshypotek AB	820518	1,02%	2021-09-30	1 085 006	35 000
Stadshypotek AB	910504	1,00%	2021-04-30	910 000	20 000
				4 341 006	107 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 294 000**

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 3 806 006

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	4 859 000	4 859 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	4 859 000	4 859 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	107 000	107 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 940 006	546 000
	2 047 006	653 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	8 013	0
Källskatt	8 532	0
Övriga kortfristiga skulder	0	120
	16 545	120

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	122 606	68 026
Upplupna räntekostnader	2 274	4 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 922	71 638
	183 802	143 925

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Flora i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-03-06

Alexandra Benvenisti

Dragan Fotic

Göran Öhrlund

Lee Enarsson

Peter Backteman

Staffan Fogelberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-13

Piyumi Staffansson

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flora i Västerås, org.nr. 778000-3567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flora i Västerås för år 2020.

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 2020 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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.

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 Flora i Västerås för år 2020 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 revisorssed 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 överträdelse 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 13/3 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Piyumi Staffansson
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Flora i Västerås



130
KR/KVM
SPARANDE



2055
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



152
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

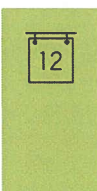


Nej
TOMTRÄTT



489
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

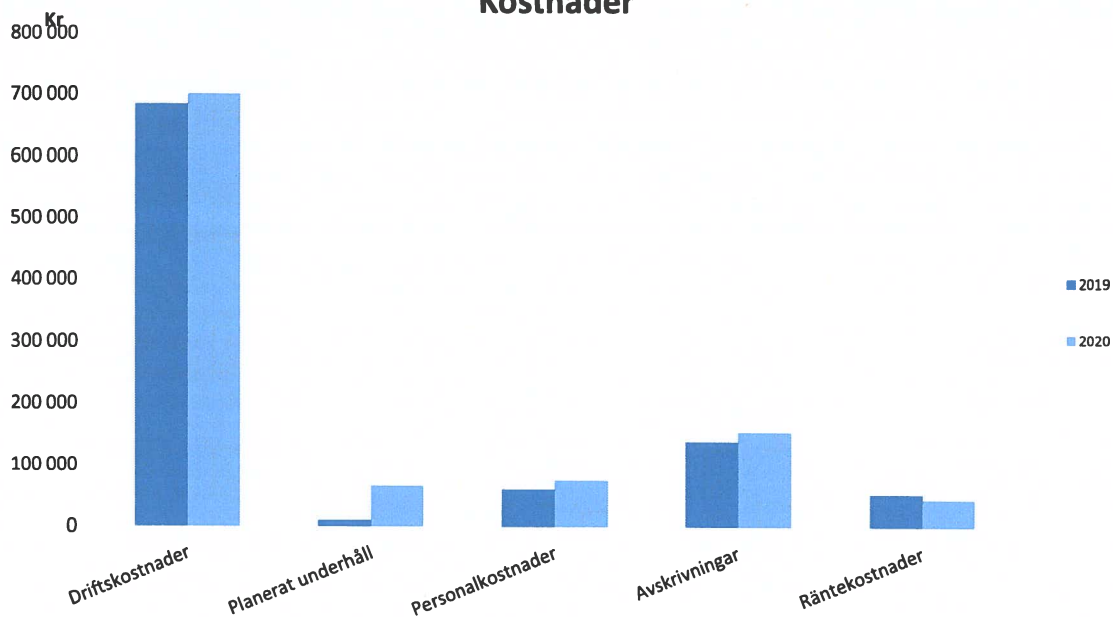
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 130 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 2055 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 152 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 489 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 Flora i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

