



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hagabacke i Västerås får härmed lämna 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 Skjutvallen 3 i Västerås som byggdes år 1992.

På fastigheten finns 1 bostadshus med 1 trapphus med adressen Skyttegatan 5. Föreningens 38 bostäder fördelar sig enligt följande:

15 lgh.	2 r o k	69,5-75,5 m ²
22 lgh.	3 r o k	80,5-109,m ²
1 lgh.	5 r o k	120,0 m ²

Lägenhetsyta 3 077,0 m²

Inom föreningen finns 18 garage och 21 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2020-08-18.

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Mark Fastighet Mälardalen AB.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 51 (53) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 4 (5) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Yvonne Brandberg	ordförande
Anders Lönnermo	sekreterare
Liselotte Jörnevik	ledamot
Göran Sundström	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Sonja Rohlin	suppleant
Thomas Lund	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Yvonne Brandberg och Anders Lönnermo samt suppleanterna Sonja Rohlin och Thomas Lund.



Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Lönnermo, Yvonne Brandberg, Liselotte Jörnevik och Göran Sundström, två i förening.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning har varit Yvonne Brandberg (sammankallande), Liselotte Jörnevik samt Anders Lönnermo.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Erik Lindh utsågs att representera föreningen med Yvonne Brandberg som suppleant.

Vicevärd

Vicevärd har varit Erik Lindh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17 i föreningens samlingslokal. Stämman genomfördes genom poströstning pga Covid-19. På stämman deltog fysiskt 5 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har föreningen bytt garageportar, bytt underlag till boulebanan samt lagt om stenplattor utanför entrén samt linjemålningar.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 199 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 086 250 kr. Under året har föreningen amorterat 745 000 kr. Delamortering har skett med 500 000 kr vid omsättning av ett lån.

Avgifterna var oförändrade under 2020. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter för 2021. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 799 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra.

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Ekonomi bedöms som god. Styrelsen bedömer att månadsavgiften kommer att vara oförändrad under de närmaste åren om inget oförutsett inträffar.



Föreningsinformation

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 under året fått information om avgifter samt budgeten för 2021. Under året har det anordnats städdagar vår/höst, pilkastning och boulespel.

Föreningens mailadress:
hagabacke@hotmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 545	2 550	2 543	2 541	2 540
Resultat efter finansiella poster tkr	627	625	353	447	480
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	46%	43%	39%	37%	35%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	799	799	799	799	799
Bankskuld kr/m ²	3 928	4 170	4 575	4 909	4 989
Räntekostnader kr/m ²	61	64	72	100	132
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	44%	47%	55%	59%	60%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	65	67	66	68	69

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 691 989	2 799 110	2 815 416	625 213
Omföring av årets resultat enl årsstämma			625 213	-625 213
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-60 796	60 796	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		199 000	-199 000	
Årets resultat				626 908
Belopp vid årets slut	3 691 989	2 937 314	3 302 425	626 908



Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 440 629
Disponerat ur UH-fonden	60 796
Avsatt till UH-fonden	- 199 000
Årets resultat	<u>626 908</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 929 333

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 929 333
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 937 314 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 488 704 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Hagabacke i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 545 040	2 549 703
Summa rörelseintäkter		2 545 040	2 549 703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 175 642	-1 179 471
Planerat underhåll	Not 4	-60 796	-68 402
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-115 433	-112 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-377 628	-367 865
Summa rörelsekostnader		-1 729 499	-1 728 224
Rörelseresultat		815 541	821 479
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-188 633	-197 016
Summa finansiella poster		-188 633	-196 266
Årets resultat		626 908	625 213
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-199 000	-206 000
Disposition underhållsfond		60 796	68 402
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-138 204	-137 598
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		488 704	487 615

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

Byggnader

Not 9 19 402 164 19 486 898

Mark

Not 10 1 406 150 1 406 150

20 808 314 20 893 048

Summa anläggningstillgångar

20 808 314 20 893 048

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 0 -40

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 137 574 2 079 979

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 45 867 68 463

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 813 43 882

2 225 254 2 192 284

Kassa och bank

Not 13 3 309 3 000

Summa omsättningstillgångar

2 228 563 2 195 284

Summa tillgångar**23 036 877 23 088 332**

**HSB brf Hagabacke i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 691 989	3 691 989
Underhållsfond	2 937 314	2 799 110
	<u>6 629 303</u>	<u>6 491 099</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 302 425	2 815 416
Årets resultat	626 908	625 213
	<u>3 929 333</u>	<u>3 440 629</u>
Summa eget kapital	<u>10 558 636</u>	<u>9 931 728</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>8 828 750</u>	<u>9 245 625</u>
	8 828 750	9 245 625
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	3 257 500	3 585 625
Övriga kortfristiga skulder	122 147	64 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	1 285	1 425
	Not 18	
	<u>268 559</u>	<u>259 695</u>
	3 649 491	3 910 979
Summa skulder	<u>12 478 241</u>	<u>13 156 604</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 036 877</u>	<u>23 088 332</u>

**HSB brf Hagabacke i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	626 908	625 213
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	377 628	367 865
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 004 536	993 078
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 625	-5 506
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 637	-39 035
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 095 798	948 537
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-292 894	-573 553
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-292 894	-573 553
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-745 000	-1 245 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-745 000	-1 245 000
Årets kassaflöde	57 904	-870 016
Likvida medel vid årets början	2 082 979	2 952 995
Likvida medel vid årets slut	2 140 883	2 082 979

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

**HSB brf Hagabacke 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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 0,9%

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 5 174 574 kr. (5 174 574 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Hagabacke i Västerås**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 457 048	2 457 048
Hyrer	90 000	90 000
Övriga intäkter	1 492	5 815
Bruttoomsättning	2 548 540	2 552 863
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-3 500	-3 100
	2 545 040	2 549 703
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	329 519	357 493
Reparationer	52 399	34 343
El	123 855	127 452
Uppvärmning	238 742	254 125
Vatten	80 334	72 131
Sophämtning	64 832	76 204
Övriga avgifter	72 818	70 108
Förvaltningskostnader	104 638	90 382
Fastighetsavgift	60 066	62 042
Övriga driftskostnader	48 439	35 191
	1 175 642	1 179 471
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	60 796	68 402
	60 796	68 402
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	56 575	55 360
Vicevärdsarvode	32 400	31 200
Revisorsarvode	4 100	4 000
Löner och andra ersättningar	2 409	2 628
Sociala kostnader	19 949	19 298
	115 433	112 486
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	377 628	367 865
	377 628	367 865
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	750
	0	750
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	187 217	196 296
Övriga finansiella kostnader	1 416	720
	188 633	197 016

**HSB brf Hagabacke i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 939 391	41 365 838
Årets nyanskaffning	292 894	573 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 232 285	41 939 391
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 415 493	-15 047 628
Årets avskrivningar	-377 628	-367 865
Utgående avskrivningar	-15 793 121	-15 415 493
Ingående nedskrivningar	-7 037 000	-7 037 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 037 000	-7 037 000
Bokfört värde	19 402 164	19 486 898
Taxeringsvärde för Skjutvallen 3 i Västerås. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 800 000	20 800 000
Byggnad - lokaler	254 000	254 000
	21 054 000	21 054 000
Mark - bostäder hyreshus	5 600 000	5 600 000
Mark - lokaler	520 000	520 000
	6 120 000	6 120 000
Taxeringsvärde totalt	27 174 000	27 174 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 406 150	1 406 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 406 150	1 406 150
Bokfört värde	1 406 150	1 406 150

**HSB brf Hagabacke i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	-40			
	0	-40			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	9 337	9 337			
Skattekonto	36 530	58 196			
Övriga fordringar	0	930			
	45 867	68 463			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	3 309	3 000			
	3 309	3 000			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 691 989	2 799 110	2 815 416	625 213	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			625 213	-625 213	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-60 796	60 796		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		199 000	-199 000		
Årets resultat				626 908	
Belopp vid årets slut	3 691 989	2 937 314	3 302 425	626 908	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	900571	1,18%	2022-03-01	1 985 000	60 000
Swedbank	2753695929	0,98%	2025-12-22	2 840 625	46 875
Swedbank	2753695986	1,26%	2021-09-24	3 090 625	62 500
Swedbank	2759814631	1,30%	2024-02-23	1 370 000	60 000
Swedbank	2759814656	1,60%	2022-11-25	2 800 000	0
				12 086 250	229 375
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 828 750	
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					
					10 939 375
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				37 131 000	37 131 000
varav frigjorda				-10 877 000	-10 877 000
Summa ställda säkerheter				26 254 000	26 254 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				229 375	245 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 028 125	3 340 625
				3 257 500	3 585 625
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				275	265
Källskatt				1 010	980
Övriga kortfristiga skulder				0	180
				1 285	1 425
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				205 705	185 321
Upplupna räntekostnader				10 400	11 428
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				52 454	62 946
				268 559	259 695
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Hagabacke i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-04-19

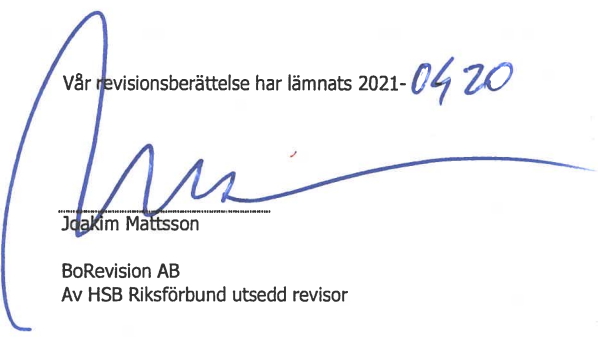

Anders Lönnermo


Göran Sundström


Liselotte Jörnevik


Yvonne Brandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagabacke i Västerås, org.nr. 716412-5192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagabacke i Västerås för år 2020.

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 2020 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida



händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagabacke i Västerås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Västerås den 20/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Hagabacke i Västerås



315

KR/KVM

SPARANDE



3568

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



131

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



799

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

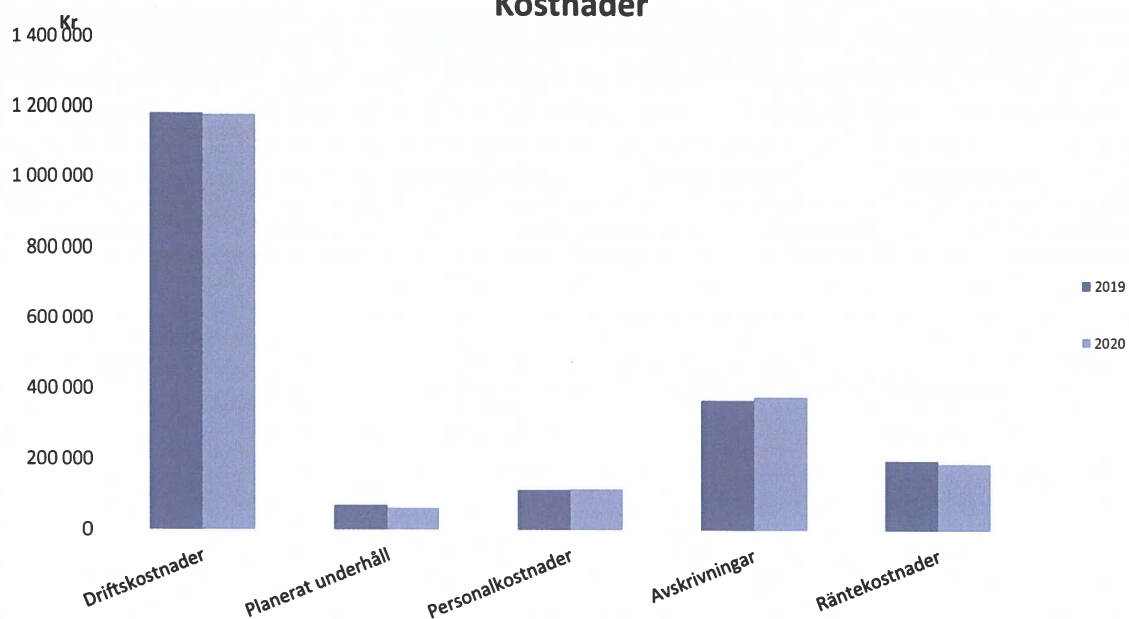
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 315 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-behoven.	 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 3568 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 131 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 tomrätt – 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 799 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 Hagabacke i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

