



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (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 2019-08-15.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheterna Hubbo-Mälby 3:74 som byggdes 1955.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Egnahemsvägen 6 A, B och C.

Föreningens 11 bostäder fördelar sig enligt följande:

2 lgh	1 r o k	37,0-37,5 m ²
5 lgh	2 r o k	51,0-52,5 m ²
3 lgh	3 r o k	72,0-97,0 m ²
1 lgh	4 r o k	89,5 m ²

Lägenhetsyta: 684,5 m²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-18

Fastighetsskötsel har skötts av föreningens fastighetsskötare och lokalvård har under året tecknats avtal med HSB MälarDalarna.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Rot renovering	1993
Renovering tvättstuga	2013
Takbyte	2017
Byte avfuktare torkrum	2020

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 15 (16) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 0 (0) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Torbjörn Karlsson	ordförande
Stig Hagman	vice ordförande
Johan Grabmüller	sekreterare
Lars Eriksson	ledamot
Per Karlsson	suppleant
Maria Højjar	HSB-ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Torbjörn Karlsson, Stig Hagman, Johan Grabmüller och Lars Eriksson två i förening.

Valberedning

Valberedning har varit Torbjörn Karlsson, Stig Hagman, Johan Grabmüller och Lars Eriksson, med Torbjörn Karlsson som sammankallande.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Torbjörn Karlsson utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Stig Hagman som suppleant.

Vicevärd

Ingen utsedd vicevärd är utsedd.

Revisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08 i föreningslokalen. På stämman deltog 8 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har man bytt avfuktare i torkrum.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 43 000 kr.

Framtida underhåll och investeringar

Föreningen följer underhållsplanen där ingår varje år löpande UH, VVS, mindre UH, vatten, avlopp, värme. De närmaste tre åren finns sammanlagt 395 000 kronor upptagna i underhållsplan. En genomgång tillsammans med HSB bör göras då det finns poster i planen som inte är aktuella exempelvis vis strykning av fasad. Vidare finns periodiskt underhåll som inte heller är aktuell de närmaste åren exempelvis byte av entrédörrar. Det finns mindre underhåll som planeras göras i egen regi som målningsarbeten.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 716 972 kr. Under året har föreningen amorterat 42 976 kr. Under 2021 ska ett lån omsättas.

Styrelsen beslutade att avgifterna under 2020 ska vara oförändrade. Årsavgiften avser varmhya. Detta gäller även för avgifterna 2021. Årsavgifterna uppgår under denna tid i genomsnitt till 930 kr per kvm och år.

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

Månadsavgifterna har varit oförändrade ett flertal år. Genom att driftkostnaderna höjs succesivt har föreningens marginaler minskat. Därför kan en höjning av månadsavgifterna bli aktuellt kommande år.

Föreningsinformation

Under våren planterades gemensamt nya buskar på båda sidor om huset, och en blomsteräng anlades. Beslut om egenodling i pallkragar togs även. Ett flertal boenden medverkade både på våren och höstens städdag vilket var mycket positivt. Under hösten rensades taket och hänggrännorna från mossor. Arbetet gjordes i egen regi.

Föreningens medlemmar har under året fått löpande information om aktuella frågor.

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	625	628	620	628	620
Resultat efter finansiella poster tkr	80	-155	73	35	-52
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	10%	13%	11%	11%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	930	930	935	935	935
Bankskuld kr/m ²	5 426	5 489	5 580	5 643	5 677
Räntekostnader kr/m ²	83	84	86	101	178
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	96%	97%	102%	104%	104%
					%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	63	104	74	70	82





Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 355	16 235	713 648	-159 308	-154 512
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-154 512	154 512
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			43 000	-43 000	
Årets resultat					80 337
Belopp vid årets slut	18 355	16 235	756 648	-356 820	80 337

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 313 820
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 43 000
Årets resultat	80 337
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 276 484

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 276 484
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 756 648 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 37 337 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Åkerlappen i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	625 429	627 577
Summa rörelseintäkter		625 429	627 577
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-333 968	-415 702
Planerat underhåll	Not 4	0	-149 375
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-34 617	-43 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-119 990	-115 496
Summa rörelsekostnader		-488 575	-724 434
Rörelseresultat		136 854	-96 857
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-56 517	-57 655
Summa finansiella poster		-56 517	-57 655
Årets resultat		80 337	-154 512
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-43 000	-71 000
Disposition underhållsfond		0	149 375
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-43 000	78 375
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		37 337	-76 137

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

Byggnader

Not 8 3 662 523 3 737 575

Mark

Not 9 25 000 25 000

3 687 523 3 762 575

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 10 14 998 14 998

14 998 14 998

Summa anläggningstillgångar

3 702 521 3 777 573

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 10 10

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

619 327 495 461

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 48 844 46 321

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 261 11 682

679 442 553 474

Summa omsättningstillgångar

679 442 553 474

Summa tillgångar**4 381 963 4 331 048**

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

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

16 235

16 235

Upplåtelseavgifter

18 355

18 355

Underhållsfond

756 648

713 648

791 238

748 238

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-356 820

-159 308

Årets resultat

80 337

-154 512

-276 483

-313 820

Summa eget kapital

514 755

434 418

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 600 000

2 356 972

2 600 000

2 356 972

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 116 972

1 402 976

Leverantörsskulder

23 501

27 436

Fond för inre underhåll

487

487

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

14 282

770

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

111 966

107 988

1 267 208

1 539 657

Summa skulder

3 867 209

3 896 629

Summa eget kapital och skulder**4 381 963****4 331 048**

**HSB brf Åkerlappen i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	80 337	-154 512
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	119 990	115 496
Kassaflöde från löpande verksamhet	200 327	-39 016
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 102	-1 667
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	13 555	-9 341
Kassaflöde från löpande verksamhet	211 780	-50 024
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-44 938	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-44 938	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-42 976	-42 976
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-42 976	-42 976
Årets kassaflöde	123 866	-93 000
Likvida medel vid årets början	510 460	603 460
Likvida medel vid årets slut	634 325	510 460

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

**HSB brf Åkerlappen 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 2,1%

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 2 120 470 kr. (2 120 470 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Åkerlappen i Västerås**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	637 248	637 248
	Övriga intäkter	337	2 485
	Bruttoomsättning	637 585	639 733
	Hysesrabatter och övriga avdrag	-12 156	-12 156
		625 429	627 577
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	60 351	30 272
	Reparationer	6 887	108 250
	El	27 857	32 289
	Uppvärmning	88 980	95 514
	Vatten	28 815	25 667
	Sophämtning	19 182	18 723
	Övriga avgifter	27 720	27 200
	Förvaltningskostnader	51 845	60 555
	Fastighetsavgift	11 622	11 622
	Övriga driftskostnader	10 710	5 610
		333 968	415 702
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	0	149 375
		0	149 375
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	25 266	24 401
	Löner och andra ersättningar	2 296	7 423
	Sociala kostnader	6 855	11 228
		34 417	43 051
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	119 990	115 496
		119 990	115 496
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	56 517	57 655
		56 517	57 655

**HSB brf Åkerlappen i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 683 131	5 683 131
Årets nyanskaffning	44 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 728 069	5 683 131
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 596 508	-1 481 012
Årets avskrivningar	-119 990	-115 496
Utgående avskrivningar	-1 716 498	-1 596 508
Ingående nedskrivningar	-349 048	-349 048
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-349 048	-349 048
Bokfört värde	3 662 523	3 737 575
Taxeringsvärde för Hubbo-Mälby 3:74 i Västerås. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	3 104 000	3 104 000
Byggnad - lokaler	0	0
	3 104 000	3 104 000
Mark - bostäder hyreshus	770 000	770 000
Mark - lokaler	0	0
	770 000	770 000
Taxeringsvärde totalt	3 874 000	3 874 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Bokfört värde	25 000	25 000
Not 10 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	14 998	14 998
	14 998	14 998



HSB brf Åkerlappen i Västerås

Noter	2020-12-31				2019-12-31	
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					10	10
					10	10
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar						
Aktuell skattefordran					22 830	22 830
Skattekonto					26 014	23 491
					48 844	46 321
Not 13 Eget kapital						
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	18 355	16 235	713 648	-159 308	-154 512	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-154 512	154 512	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			43 000	-43 000		
Årets resultat					80 337	
Belopp vid årets slut	18 355	16 235	756 648	-356 820	80 337	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	213729	1,38%	2021-10-30	1 056 972	22 976	
Stadshypotek AB	217114	1,73%	2022-12-01	1 300 000	20 000	
Stadshypotek AB	227648	1,15%	2023-12-01	1 360 000	40 000	
				3 716 972	82 976	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 600 000	
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						3 302 092
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar						5 010 800
<i>varav frigjorda</i>						0
Summa ställda säkerheter						5 010 800
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					82 976	42 976
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					1 033 996	1 360 000
					1 116 972	1 402 976
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
Arbetsgivaravgifter					6 616	221
Källskatt					7 666	212
Övriga kortfristiga skulder					0	337
					14 282	770

**HSB brf Åkerlappen i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	48 885	44 918
Upplupna räntekostnader	5 503	6 060
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 578	57 010
	111 966	107 988

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Västerås, 2021-0418

Johan Grabmüller

Lars-Erik Eriksson

Maria Hoijar

Per Karlsson

Stig Hagman

Torbjörn Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0413

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 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 skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 revisionssed 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 13/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Åkerlappen i Västerås



292

KR/KVM

SPARANDE



5426

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



213

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



930

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

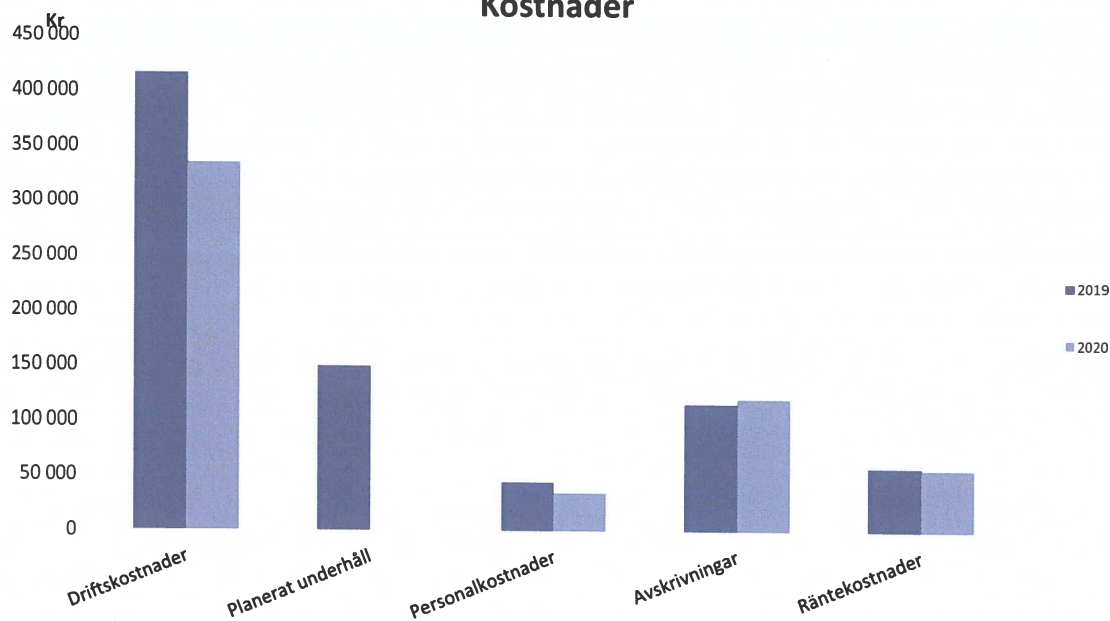
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 292 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 5426 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 213 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
	Arsavgift 930 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 Åkerlappen i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

