



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lisjön 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 2019-08-20.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Oxenstierna 1 i Västerås, med tomträtt, som byggdes mellan åren 1972-73.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Adolf Zethelius gata 1-13.

Föreningens 159 bostäder fördelar sig enligt följande:

15 st	1 r o k	36,0-40,0 m ²
72 st	2 r o k	50,0-65,0 m ²
3 st	2 r o k matrum	55,0 m ²
47 st	3 r o k	76,5 m ²
22 lgh.	4 r o k	96,0-99,5 m ²

Lägenhetsyta 10 909,0 m².

Inom föreningen finns 62 garageplatser, 72 p-platser med el, 2 p-platser utan el, 15 p-platser för besökande, 68 cykelplatser i cykelstallar och 3 lokaler i anslutning till garagelängan.

Fastigheten är försäkrade hos Folksam, där de är fullvärdeförsäkrade, bostadsrättsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2020-08-11.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Avtal med Warpmans och HSB Förvaltning i Mälardalarna för fastighetsskötsel. Avtal finns med ComHem för Tv-distribution och Telenor för bredband och IP-telefoni. Svensk Bevakningstjänst sköter störningsjour och parkering. Avtal för passagesystem finns med Larm och säkerhet. Energiavtal med Mälarenergi.



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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Säkerhetsentr, entrédörrar, passagesystem	2016
Fjärrvärmeväxlare	2016
Passagesystem	2016
Hissbyte	2017
Takfläktar	2017
Termostatbyte	2017
Asfaltering	2017
Säkerhetsdörrar	2018
Tak	2019

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 210 (208) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 14 (25) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Sören Forström	ordförande
Yvonne Lindholm	sekreterare
Johanna Juotasniemi	ledamot
Tommy Kostelac	ledamot
Lars Olof Asplund	ledamot
Maria Andersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Kjell Fredriksson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sören Forsström, Lars-Olof Asplund och Tommy Kostelac samt suppleant Kjell Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sören Forsström, Johanna Juotasniemi samt Yvonne Lindholm, två i förening.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning har varit Christine Riegert och Lena Nilsson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Sören Forsström utsågs att representera föreningen.

Vicevärd

Förvaltare från HSB Förvaltning i Mälardalarna





Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27 ute på gården. På stämman deltog 25 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har föreningen haft en del försäkringsskador.

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 400 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 471 780 kr. Föreningen har under året amorterat 998 570 kr. Under 2021 ska 2 lån omsättas.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2020. För 2021 beslutade styrelsen om ökad årsavgift med 2%. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 658 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra, enhetmätning el tillkommer.

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

Ekonomi bedöms som god. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och justerar årsavgiften utifrån den.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Föreningens medlemsblad "Lisjöbladet" har delats ut.

Föreningens hemsida: <http://www.hsb.se/malardalen/brf/lisjon>

Föreningens mailadress: lisjon@bredband.net

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	8 100	7 940	7 708	7 518	7 533
Resultat efter finansiella poster tkr	401	-44	995	488	149
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	19%	18%	18%	31%	29%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	645	645	632	620	614
Bankskuld kr/m ²	4 168	4 260	4 256	1 868	1 906
Räntekostnader kr/m ²	52	59	25	29	38
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	58%	60%	62%	27%	28%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	37	40	42	41	42



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 100	3 626 774	6 857 280	-43 569
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-43 569	43 569
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-477 908	477 908	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		400 000	-400 000	
Årets resultat				400 703
Belopp vid årets slut	345 100	3 548 866	6 891 620	400 703

Resultatdisposition

Balanserat resultat	6 813 712
Disponerat ur UH-fonden	477 908
Avsatt till UH-fonden	- 400 000
Årets resultat	<u>400 703</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 292 322

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	7 292 322
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 548 866 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 478 611 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Lisjön i Västerås

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 099 631	7 939 513
Summa rörelseintäkter		8 099 631	7 939 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 623 061	-5 254 814
Planerat underhåll	Not 4	-477 908	-934 582
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-134 347	-164 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-900 979	-992 772
Summa rörelsekostnader		-7 136 296	-7 346 464
Rörelseresultat		963 335	593 050
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	2 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-562 632	-639 454
Summa finansiella poster		-562 632	-636 618
Årets resultat		400 703	-43 569
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-400 000	-440 000
Disposition underhållsfond		477 908	934 582
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		77 908	494 582
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		478 611	451 013

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

Byggnader

Not 9 29 006 228 29 907 207

Mark

Not 10 26 378 555 26 378 555

55 384 783 56 285 762

Summa anläggningstillgångar

55 384 783 56 285 762

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 38 358 25 543

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 322 237 1 692 771

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 398 778 471 530

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

376 999 305 418

3 136 372 2 495 261

Summa omsättningstillgångar

3 136 372 2 495 261

Summa tillgångar**58 521 155 58 781 023**

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

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

345 100

345 100

Underhållsfond

3 548 866

3 626 774

3 893 966

3 971 874

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 891 620

6 857 280

Årets resultat

400 703

-43 569

7 292 322

6 813 712

Summa eget kapital

11 186 289

10 785 586

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

26 035 710

37 917 580

26 035 710

37 917 580

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

19 436 070

8 552 770

Leverantörsskulder

241 719

34 578

Aktuell skatteskuld

14 802

0

Fond för inre underhåll

59 728

59 728

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

14 230

2 640

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 532 607

1 428 141

21 299 157

10 077 857

Summa skulder

47 334 867

47 995 437

Summa eget kapital och skulder**58 521 155****58 781 023**

**HSB brf Lisjön i Västerås****Kassaflödesanalys****2020-12-31****2019-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 400 703 -43 569

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 900 979 992 772
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 301 682 949 203

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -11 644 -130 677
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 337 999 47 347
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 628 037 865 873

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter 0 -1 373 690
Kassaflöde från investeringsverksamhet 0 -1 373 690

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -998 570 -957 120
Nya lån 0 1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -998 570 42 880

Årets kassaflöde**629 467 -464 937****Likvida medel vid årets början****1 692 771 2 157 707****Likvida medel vid årets slut****2 322 237 1 692 771**

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

**HSB brf Lisjön 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 2,15%

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 2 723 533 kr. (2 723 533 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Lisjön i Västerås**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 035 086	7 035 084
Hyrer	444 186	452 377
Övriga avgifter, el samt bredband from 2020	529 431	364 696
Övriga intäkter	122 377	108 166
Bruttoomsättning	8 131 080	7 960 323
 Hyresrabatter och övriga avdrag	-26 013	-180
Hyresbortfall	-5 436	-20 630
	8 099 631	7 939 513
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	678 161	703 573
Reparationer	536 175	480 202
Uppvärmning	2 514 297	2 556 529
Sophämtning	259 937	277 891
Övriga avgifter	579 864	275 204
Förvaltningskostnader	665 065	527 657
Fastighetsavgift	249 811	241 543
Övriga driftskostnader	139 752	192 215
	5 623 061	5 254 814
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	477 908	934 582
	477 908	934 582
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	100 469	94 379
Övriga arvoden	5 600	18 292
Revisorsarvode	8 500	8 532
Löner och andra ersättningar	0	2 816
Sociala kostnader	19 578	33 264
	134 147	157 283
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	7 013
	200	7 013
	134 347	164 296
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	900 979	900 979
Restvärdesavskrivning	0	91 793
	900 979	992 772
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	0	2 836
	0	2 836
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	561 299	623 259
Övriga finansiella kostnader	1 333	16 195
	562 632	639 454

**HSB brf Lisjön i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 893 578	41 093 405
Årets nyanskaffning	0	1 038 650
Årets utrangering	0	-573 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 893 578	41 893 578
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 986 371	-11 567 116
Årets utrangering	0	573 517
Årets restvärdesavskrivning	0	-91 793
Årets avskrivningar	-900 979	-900 979
Utgående avskrivningar	-12 887 350	-11 986 371
Bokfört värde	29 006 228	29 907 207
Taxeringsvärde för Oxenstierna 1 i Västerås. Värdeår 1973.		
Byggnad - bostäder hyreshus	56 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	901 000	901 000
	56 901 000	56 901 000
Mark - bostäder hyreshus	19 800 000	19 800 000
Mark - lokaler	1 359 000	1 359 000
	21 159 000	21 159 000
Taxeringsvärde totalt	78 060 000	78 060 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	26 378 555	26 378 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 378 555	26 378 555
Bokfört värde	26 378 555	26 378 555



HSB brf Lisjön i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	38 358	25 543			
	38 358	25 543			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	119 851			
Skattekonto	398 778	347 029			
Övriga fordringar	0	4 650			
	398 778	471 530			
Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	345 100	3 626 774	6 857 280	-43 569	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-43 569	43 569	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-477 908	477 908		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		400 000	-400 000		
Årets resultat				400 703	
Belopp vid årets slut	345 100	3 548 866	6 891 620	400 703	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	213916	1,10%	2021-10-30	6 200 000	200 000
Stadshypotek AB	217112	1,43%	2022-12-01	3 664 500	42 000
Stadshypotek AB	220481	1,00%	2021-12-01	12 750 000	250 000
Stadshypotek AB	220482	1,50%	2023-12-01	12 750 000	250 000
Stadshypotek AB	222133	1,00%	2022-04-30	2 553 080	60 000
Stadshypotek AB	225014	0,86%	2025-03-01	3 679 200	40 320
Stadshypotek AB	227877	0,88%	2025-12-30	3 875 000	93 750
				45 471 780	936 070
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				26 035 710	
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					
					40 791 430
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				47 191 000	46 540 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				47 191 000	46 540 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				936 070	967 320
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				18 500 000	7 585 450
				19 436 070	8 552 770
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				14 230	2 640
				14 230	2 640
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				726 751	650 077
Upplupna räntekostnader				47 638	57 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				758 218	720 325
				1 532 607	1 428 141
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Lisjön i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-0421


Sören Forsström


Johanna Juotasniemi


Tommy Kostelac


Lars-Olov Asplund

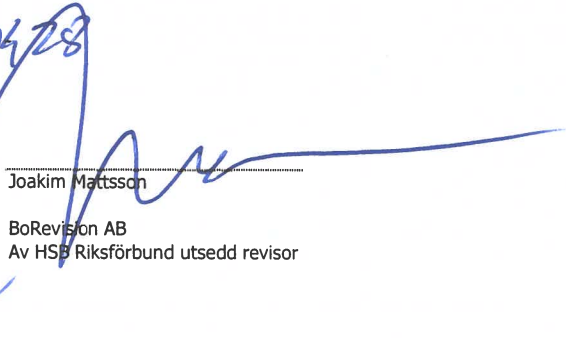

Maria Andersson


Yvonne Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0428


Irene Ogemar

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisjön i Västerås, org.nr. 778000-3443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisjön 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. Revisorens 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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.

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 Lisjön 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 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 förlöpande 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 28/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Irene Ogemar

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lisjön i Västerås



152
KR/KVM
SPARANDE



3891
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



215
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



645
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

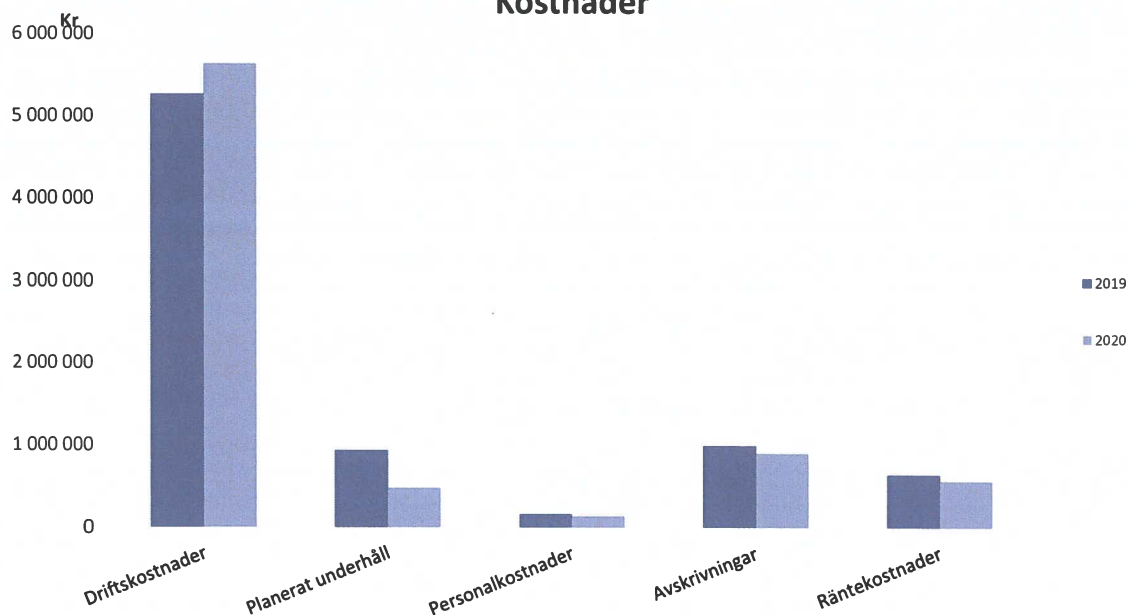
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 152 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 3891 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 215 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 645 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 Lisjön i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

