



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lugnet 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 2019-06-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Fasanen 1 i Västerås som byggdes år 1943 och ombyggnad skedde och färdigställdes under 1992 (värdeår 1992).

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Bomansgatan 28 A – D, 30 A – D. Föreningens 54 bostäder fördelar sig enligt följande:

30 lgh.	1 r o k	1 138,0 m ²
18 lgh.	2 r o k	905,0 m ²
6 lgh.	3 r o k	405,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 448,0 m²

Inom föreningen finns 30 st p-platser och 1 st lokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-07-09. Gjordes ej 2020 pga. Corona.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning i Mälardalen. Föreningen har avtal för TV med Com Hem.

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

Åtgärd	År
Rotreovering	1992
Tilläggsisolering vind	2018



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 67 (68) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 4 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Henrik Mattila	ordförande
Joakim Ström	sekreterare
Anna Carlsson	ledamot
Oscar Hamrin	ledamot
Irene Bjureland	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå är Henrik Mattila, Joakim Ström, Anna Carlsson och Oscar Hamrin.

Styrelsen har under året hållit 8 st sammanträden. Firmatecknare har varit Henrik Mattila, Anna Carlsson, Joakim Ström och Oscar Hamrin.

Vicevärd

Mats Burell har varit vicevärd under året.

Revisor

Ordinarie revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Ingen valberedning valdes vid stämman. Styrelsen ansvarar för att ta fram ett förslag.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Henrik Mattila med Mats Burell som suppleant valdes att som ombud representera föreningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12 i föreningslokalen. På stämman deltog 6 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har montering av kodlås på miljöbod genomförts.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 168 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 654 522 kr. Under året har föreningen amorterat 578 578 kr.

Avgiften var oförändrad inför 2020. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2021. Årsavgifterna uppgår till kronor 825/kvm. Årsavgiften avser varmhyra.



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

Föreningen har en stabil ekonomi och reservering till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Föreningsinformation

Föreningsinformation: HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Inga aktiviteter har utförts under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 097	2 087	2 085	2 086	2 086
Resultat efter finansiella poster tkr	1 025	205	13	178	32
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	35%	29%	27%	22%	21%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	825	825	825	825	825
Bankskuld kr/m ²	3 535	3 772	3 805	5 066	5 086
Räntekostnader kr/m ²	45	47	58	79	108
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	27%	28%	31%	42%	42%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	69	87	87	70	69

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 725	3 227 766	411 429	204 602
Omföring av årets resultat enl årsstämma			204 602	-204 602
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-23 344	23 344	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		168 000	-168 000	
Årets resultat				1 025 476
Belopp vid årets slut	61 725	3 372 422	471 375	1 025 476



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	616 031
Disponerat ur UH-fonden	23 344
Avsatt till UH-fonden	- 168 000
Årets resultat	<u>1 025 476</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 496 851

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 496 851
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 372 422 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 880 820 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Lugnet i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 096 729	2 087 300
Summa rörelseintäkter		2 096 729	2 087 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 257 982	-1 336 914
Planerat underhåll	Not 4	-23 344	-86 558
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-98 565	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-271 784	-271 784
Summa rörelsekostnader		-1 651 675	-1 767 537
Rörelseresultat		445 054	319 764
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 7	690 372	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-109 965	-115 161
Summa finansiella poster		580 422	-115 161
Årets resultat		1 025 476	204 602
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-168 000	-213 000
Disposition underhållsfond		23 344	86 558
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-144 656	-126 442
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		880 820	78 160

**HSB brf Lugnet i Västerås**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	12 408 615	11 990 027
Mark	Not 11	94 074	94 074
		<u>12 502 689</u>	<u>12 084 101</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 502 689</u>	<u>12 084 101</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	0	9 047
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 567 418	1 456 535
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	34 987	57 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>31 410</u>	<u>32 965</u>
		<u>1 633 815</u>	<u>1 555 558</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 633 815</u>	<u>1 555 558</u>
Summa tillgångar		<u>14 136 504</u>	<u>13 639 659</u>

**HSB brf Lugnet i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	61 725	61 725
Underhållsfond	3 372 422	3 227 766
	<u>3 434 147</u>	<u>3 289 491</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	471 375	411 429
Årets resultat	1 025 476	204 602
	<u>1 496 851</u>	<u>616 031</u>
Summa eget kapital	<u>4 930 998</u>	<u>3 905 522</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 6 320 346	3 046 424
	<u>6 320 346</u>	<u>3 046 424</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 2 334 176	6 186 676
Leverantörsskulder	71 421	61 181
Fond för inre underhåll	104 683	115 190
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 23 565	34 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 351 315	290 279
	<u>2 885 160</u>	<u>6 687 712</u>
Summa skulder	<u>9 205 506</u>	<u>9 734 136</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 136 504</u>	<u>13 639 659</u>

**HSB brf Lugnet i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 025 476	204 602
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 784	271 784
Uppskrivning av fastighet	-690 372	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	606 888	476 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 625	-4 810
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	49 947	41 973
Kassaflöde från löpande verksamhet	689 460	513 550
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-578 578	-81 176
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-578 578	-81 176
Årets kassaflöde	110 882	432 374
Likvida medel vid årets början	1 456 535	1 024 161
Likvida medel vid årets slut	1 567 418	1 456 535

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

**HSB brf Lugnet 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 1,24 %

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 2 393 357 kr. (2 393 357 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Lugnet i Västerås**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 020 020	2 020 020
Hyror	75 450	75 750
Övriga intäkter	3 179	7 190
Bruttoomsättning	2 098 649	2 102 960
Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	-60
Hyresbortfall	-1 800	-15 600
	2 096 729	2 087 300
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	348 665	347 177
Reparationer	47 682	113 968
El	61 664	57 910
Uppvärmning	304 426	319 184
Vatten	93 397	86 514
Sophämtning	105 348	101 265
Övriga avgifter	75 417	76 225
Förvaltningskostnader	117 727	115 123
Fastighetsavgift	77 166	74 358
Övriga driftskostnader	26 490	45 189
	1 257 982	1 336 914
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	23 344	86 558
	23 344	86 558
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 500	55 000
Vicevärdsarvode	27 500	0
Sociala kostnader	23 565	17 281
	98 565	72 281
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	271 784	271 784
	271 784	271 784
Not 7 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Återföring av nedskrivning	690 372	0
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	15	0
	15	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	109 642	114 664
Övriga finansiella kostnader	323	497
	109 965	115 161

**HSB brf Lugnet i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 865 649	21 865 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 865 649	21 865 649
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 185 250	-8 913 466
Årets avskrivningar	-271 784	-271 784
Utgående avskrivningar	-9 457 034	-9 185 250
Ingående nedskrivningar	-690 372	-690 372
Årets nedskrivningar	690 372	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-690 372
Bokfört värde	12 408 615	11 990 027
Taxeringsvärde för fasanen 1 i Västerås. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 600 000	21 600 000
Byggnad - lokaler	0	0
	21 600 000	21 600 000
Mark - bostäder hyreshus	11 000 000	11 000 000
Mark - lokaler	0	0
	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde totalt	32 600 000	32 600 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	94 074	94 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 074	94 074
Bokfört värde	94 074	94 074

**HSB brf Lugnet i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	9 047
	0	9 047

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	15 718	18 526
Skattekonto	19 269	34 787
Övriga fordringar	0	3 697
	34 987	57 010

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 725	3 227 766	411 429	204 602
Omföring av årets resultat enligt årstämma			204 602	-204 602
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-23 344	23 344	
Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		168 000	-168 000	
Årets resultat				1 025 476
Belopp vid årets slut	61 725	3 372 422	471 375	1 025 476

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	218399	1,49%	2023-04-30	3 036 522	31 176
Swedbank	2752411062	1,02%	2024-09-25	3 315 000	0
Swedbank	2754656862	0,86%	2021-01-28	2 303 000	50 000
				8 654 522	81 176

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 320 346**

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 8 248 642

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	21 631 000	21 631 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	21 631 000	21 631 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	81 176	81 176
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 253 000	6 118 000
	2 334 176	6 199 176

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	23 565	17 287
Källskatt	0	16 500
Övriga kortfristiga skulder	0	600
	23 565	34 387

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	189 223	160 570
Upplupna räntekostnader	22 013	14 213
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 079	115 496
	351 315	290 279

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		



HSB brf Lugnet i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-03-23


.....
Anna Carlsson

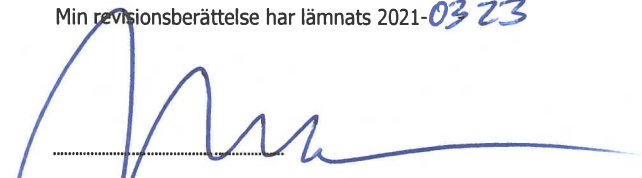

.....
Henrik Mattila


.....
Irene Bjureland


.....
Joakim Ström


.....
Oscar Hamrin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23


.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lugnet i Västerås, org.nr. 778000-3229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lugnet 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 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.

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

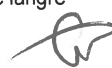
verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Lugnet 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 23 / 3 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lugnet i Västerås



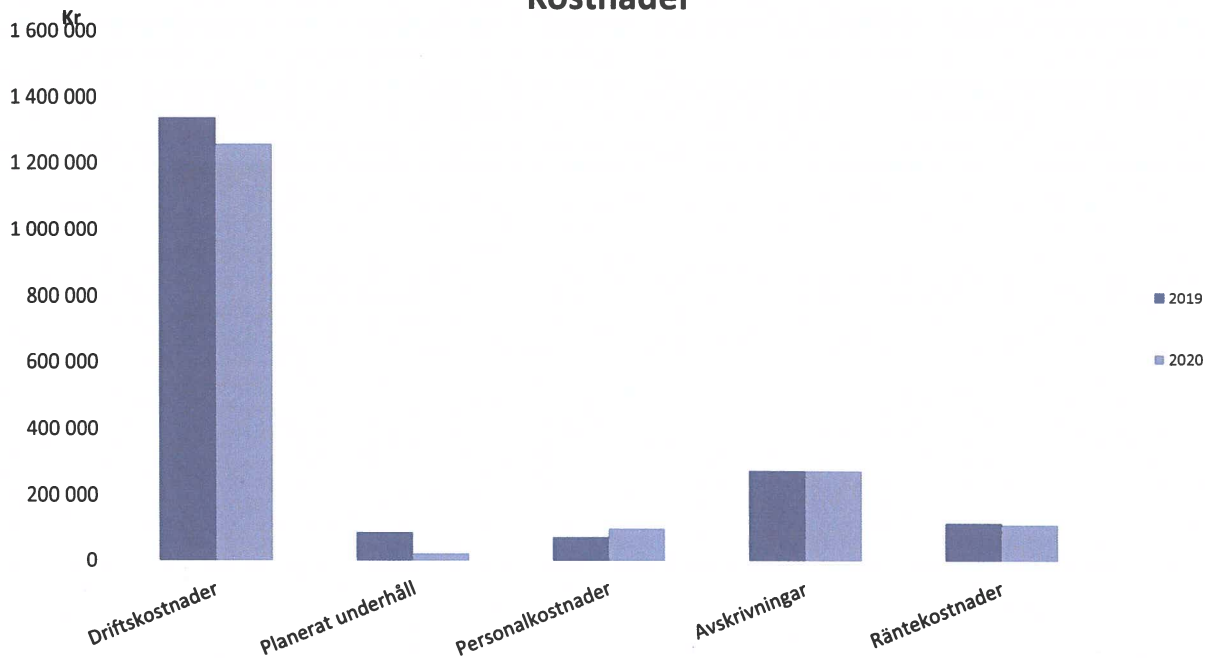
	NYCKELTAL Sparande 257 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 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 3535 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 4%	 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 188 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 825 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.



Org Nr: 778000-3229

HSB brf Lugnet i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

