



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skiljebo, 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 2018-06-29.

Föreningen, som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Timmerkojan 6, Västerås som färdigställdes under 2015.

På fastigheten finns två bostadshus med 1 uppgång i varje med adress Skiljeboplatsen 1 A-C.

Föreningens 62 bostäder fördelar sig enligt följande:

29 st	2 r o k	52,0 - 82,0 m ²
21 st	3 r o k	82,0 - 82,0 m ²
8 st	3,5 r o k	88,0 - 89,0 m ²
4 st	4 r o k	93,0 - 93,0 m ²

Lägenhetsyta: 4 589,0 m²
Lokalyta inkl garage: 2440 m²

I fastigheten finns 2 lokaler, total yta 1 337 kvm. Lokalerna är uthyrda till Västerås Stad (kontrakt tom 2025-05-31) samt Kooperativet Hjärtpunkt Skiljebo (kontrakt tom 2035-08-31).

Ett garage finns i fastigheten med 33 platser som upplåts genom garagebolag genom HSB Mälardalarna (kontrakt tom 2025-07-31). I garaget finns det 7 platser med elbilsaddning.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen skedde våren 2020.

Byggnaderna har under 2020 varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår för medlemmarna.

Handwritten signatures and initials: L-E, L-E, L-E, OW, and others.



Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen samt förvaltartjänst har skötts av HSB Förvaltning i Mälardalarna.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 86 (83) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 5 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Lennart Östlund	ordförande
Kerstin Rännar	ledamot
Ola Wikström	ledamot
Marianne Åström	ledamot
Jan-Erik Lejon	ledamot
Lars-Erik Kihl	ledamot
Ann-Kristin Söderling	ledamot
Frida Viberg	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Kristin Söderling, Lars-Erik Kihl och Marianne Åström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Östlund, Kerstin Rännar, Jan-Erik Lejon och Ola Wikström, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Bo Siösteen med revisorsuppleant Hans Hammarbäck samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Hans Hammarbäck (sammankallande) och Åke Lövström

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Lennart Östlund utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Ola Wikström som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12 i aktivitetshallen hos Hjärtpunkt Skiljebo. Stämman genomfördes som poströstning. På stämman deltog 9 medlemmar på plats.

Underhåll och investeringar

Under året har löpande underhållsåtgärder skett. 7 st Elbilsladdningsplatser har installerats i garaget.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet enligt upprättad underhållsplan som löper på 30 år. Årets fonderingsbehov uppgår till 281 000 kronor.

Handwritten signatures and initials: LÖ, LB, OW, and others.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 78 115 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 708 000 kr.

Styrelsen beslutade om höjning av avgifterna inför 2020 med 2% även för 2021 beslutade styrelsen om en höjning med 2%. Årsavgifterna uppgår till kronor 676 kr/kvm. Enhetsmätning av el och vatten vilket debiteras separat.

Budgeten för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Fondering sker enligt årets upprättade underhållsplan.

Föreningen har en stabil ekonomi.

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*.

Under de senaste åren har en välkomstkommitté ordnat så att nya medlemmar blivit väl mottagna. Bland annat har information om bostadsrättsföreningen delats ut men även en blomma. Kommittén har varit verksam under detta verksamhetsår."

En grupp tillsattes under verksamhetsåret för att på sikt få fram en krisplan. Syftet är att ha diskuterat igenom olika oförutsedda senarior som kan uppstå i vår fastighet, dokumenterat dem i en krisplan och förhoppningsvis ha en bra beredskap ifall dessa inträffar.

Föreningens infoblad Timmerkojan har delats ut till medlemmarna under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5 375	5 326	5 240	5 165	5 334
Resultat efter finansiella poster tkr	349	-96	-80	-207	182
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	55%	54%	54%	53%	53%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	663	650	638	625	625
Bankskuld kr/m ²	17 022	17 394	17 742	18 114	18 404
Räntekostnader kr/m ²	264	324	336	356	353
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	108%	111%	119%	122%	124%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	61	76	91	91	45

*Försäkringsersättning ej medtagen för 2020.



Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 430 000	68 790 000	1 274 346	-1 300 012	-96 371
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-96 371	96 371
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-39 698	39 698	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			281 000	-281 000	
Årets resultat					349 185
Belopp vid årets slut	27 430 000	68 790 000	1 515 648	-1 637 685	349 185

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	- 1 396 383
Disponerat ur UH-fonden	39 698
Avsatt till UH-fonden	- 281 000
Årets resultat	<u>349 185</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 288 500

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 1 288 500
-------------------------	-------------

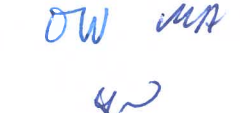
Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 515 648 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 107 883 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Skiljebo i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 375 075	5 326 104
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	160 045	0
Summa rörelseintäkter		5 535 120	5 326 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 183 984	-2 070 988
Planerat underhåll	Not 5	-39 698	-78 320
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 439	-99 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 689 365	-1 685 622
Summa rörelsekostnader		-3 976 486	-3 934 688
Rörelseresultat		1 558 634	1 391 416
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 209 449	-1 487 787
Summa finansiella poster		-1 209 449	-1 487 787
Årets resultat		349 185	-96 371
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-281 000	-349 000
Disposition underhållsfond		39 698	78 320
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-241 302	-270 680
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		107 883	-367 051

LE 
OW 
w

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

Byggnader

Not 9 145 513 299 147 140 254

Mark

Not 10 28 000 000 28 000 000

Inventarier

Not 11 50 099 56 362

173 563 398 175 196 616*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristiga placeringar

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

173 563 898 175 197 116**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 1 679 356

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 978 186 1 588 515

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 10 327 10 284

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

149 970 179 537

2 140 162 1 778 692

Summa omsättningstillgångar

2 140 162 1 778 692**Summa tillgångar**

175 704 060

176 975 808

LE
4
OW
mm
w

Handwritten signature and initials.

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

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

68 790 000

68 790 000

Upplåtelseavgifter

27 430 000

27 430 000

Underhållsfond

1 515 648

1 274 346

97 735 648

97 494 346*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 637 685

-1 300 012

Årets resultat

349 185

-96 371

-1 288 500

-1 396 383

Summa eget kapital

96 447 148

96 097 963**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

68 107 000

61 481 000

68 107 000

61 481 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

10 008 000

18 342 000

Leverantörsskulder

169 768

113 222

Aktuell skatteskuld

126 567

226 090

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

57 075

47 431

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

788 502

668 103

11 149 912

19 396 845

Summa skulder

79 256 912

80 877 845**Summa eget kapital och skulder**

175 704 060

176 975 808

LE
OW
W
K
min

**HSB brf Skiljebo i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	349 185	-96 371
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 689 365	1 685 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 038 550	1 589 251
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 201	7 882
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	87 067	64 316
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 153 817	1 661 450
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-56 147	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-62 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-56 147	-62 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 708 000	-1 595 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 708 000	-1 595 000
Årets kassaflöde	389 671	3 825
Likvida medel vid årets början	1 588 515	1 584 691
Likvida medel vid årets slut	1 978 186	1 588 515

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

LE
4
LE
OW
RW
LE
K
OW
min
RW

**HSB brf Skiljebo 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 1,1 %

Inventarier 10 %

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 12 582 kr. (12 582 kr)

Övrigt

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

LE 14 14
y 0W 14
14

**HSB brf Skiljebo i Västerås**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 043 752	2 984 160
Hyrer	2 000 156	1 978 296
Övriga avgifter, enhetsmätning el, vatten samt kabeltv	362 464	393 850
Övriga intäkter	26 903	25 598
Bruttoomsättning	5 433 275	5 381 904
 Hyresbortfall	 -58 200	 -55 800
	5 375 075	5 326 104
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	160 045	0
	160 045	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	329 910	325 630
Reparationer	249 868	82 056
El	323 224	374 076
Uppvärmning	394 421	416 294
Vatten	63 560	67 321
Sophämtning	121 619	125 809
Övriga avgifter *	286 200	111 005
Förvaltningskostnader	269 027	244 190
Fastighetsavgift	114 450	114 450
Övriga driftskostnader *	31 705	210 157
	2 183 984	2 070 988
* Kostnader för bredband är flyttad till Övriga avgifter därav skillnad mellan åren		
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	39 698	78 320
	39 698	78 320
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 000	46 033
Revisorsarvode	6 317	12 000
Löner och andra ersättningar	0	23 000
Sociala kostnader*	-2 878	18 724
	63 439	99 757
* Beräknat på högre arbetsgivaravg per person 2019.		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 683 102	1 679 359
Inventarier	6 263	6 263
	1 689 365	1 685 622
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 207 974	1 483 583
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 295	1 184
Övriga finansiella kostnader	180	3 020
	1 209 449	1 487 787

h-c
LE
4
OW
MA



HSB brf Skiljebo i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	154 373 000	154 373 000
Årets nyanskaffning	56 147	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 429 147	154 373 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 232 746	-5 553 387
Årets avskrivningar	-1 683 102	-1 679 359
Utgående avskrivningar	-8 915 848	-7 232 746
Bokfört värde	145 513 299	147 140 254
Taxeringsvärde för Timmerkojan 6 i Västerås. Värdeår 2015.		
Byggnad - bostäder hyreshus	52 000 000	52 000 000
Byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
	61 200 000	61 200 000
Mark - bostäder hyreshus	8 600 000	8 600 000
Mark - lokaler	2 245 000	2 245 000
	10 845 000	10 845 000
Taxeringsvärde totalt	72 045 000	72 045 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 000 000	28 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 000 000	28 000 000
Bokfört värde	28 000 000	28 000 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	62 625	0
Årets investeringar	0	62 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 625	62 625
Ingående avskrivningar	-6 263	0
Årets avskrivningar	-6 263	-6 263
Utgående avskrivningar	-12 526	-6 263
Bokfört värde	50 099	56 362
Not 12 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	500	500
	500	500

LE
4
OW
W



HSB brf Skiljebo i Västerås

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 679	356		
		1 679	356		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		10 327	10 284		
		10 327	10 284		
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 430 000	68 790 000	1 274 346	-1 300 012	-96 371
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-96 371	96 371
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-39 698	39 698	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			281 000	-281 000	
Årets resultat					349 185
Belopp vid årets slut	27 430 000	68 790 000	1 515 648	-1 637 685	349 185
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3143	0,60%	2023-09-30	26 458 000	452 000
Stadshypotek AB	76359	0,72%	2024-09-30	16 634 000	400 000
Stadshypotek AB	876109	1,29%	2021-09-30	8 700 000	400 000
Swedbank	2856683863	2,75%	2025-09-25	26 323 000	456 000
				78 115 000	1 708 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				68 107 000	
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					
					69 575 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				86 153 000	86 153 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				86 153 000	86 153 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 708 000	1 708 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 300 000	16 634 000
				10 008 000	18 342 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				57 075	47 251
Övriga kortfristiga skulder				0	180
				57 075	47 431
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				603 609	439 421
Upplupna räntekostnader				6 032	6 137
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				178 861	222 545
				788 502	668 103
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

LE
LE
OW
ma



HSB brf Skiljebo i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-02-23

Lennart Östlund

Ann-Kristin Söderling

Frida Viberg

Jan-Erik Lejon

Kerstin Rännar

Lars-Erik Kihl

Ola Wikström

Marianne Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-02

Bo Sjösteen

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ej omslag

64 st

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skiljebo i Västerås, org.nr. 769625-8016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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, 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.

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 Skiljebo i Västerås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 förtljöande 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 2 / 3 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bo Siösteen

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skiljebo i Västerås



296
KR/KVM
SPARANDE



11113
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



26%
RÄNTEKÄNSLIGHET



111
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



663
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

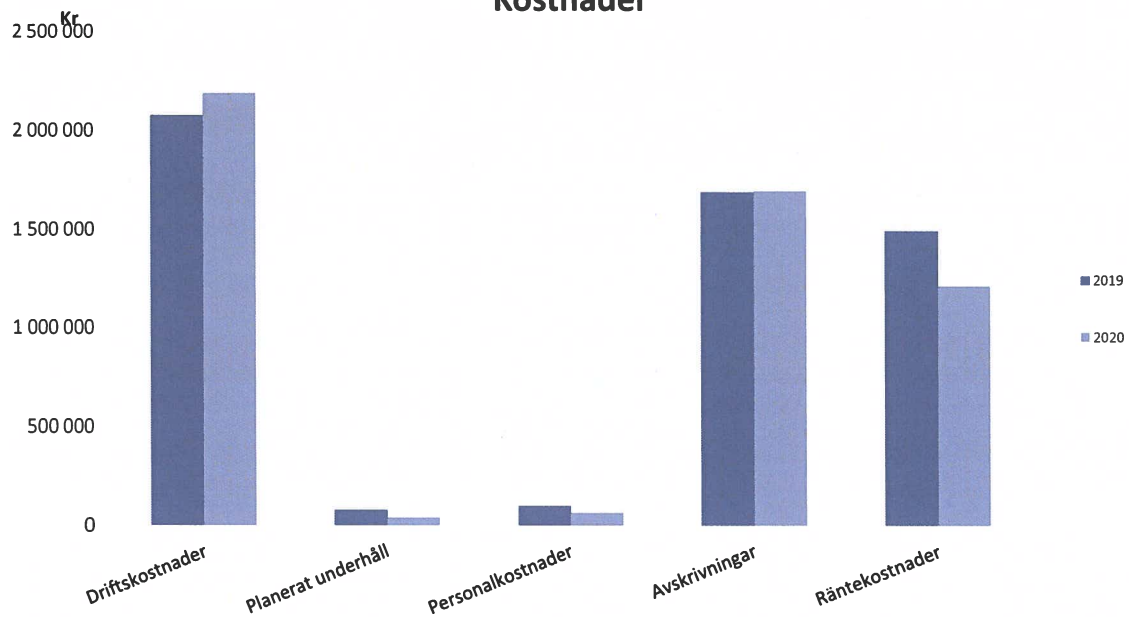
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 296 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 11113 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 26%	 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 111 kr/kvm	 Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet 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 663 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 Skiljebo i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

