



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Skogsduvan i Västerås får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2019-12-27

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Skogsduvan 2, Västerås. På fastigheten finns 4 bostadshus som byggdes år 2002, med tillsammans 4 trapphus med adresserna Skogsduvevägen 3, 5, 7, och 9.

Föreningens 88 bostäder fördelar sig enligt följande:

66 st	2 rok	57-59 m ²
22 st	3 rok	68 m ²

Total lägenhetsyta: 5 346 m²

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring under år 2020 där även bostadsrättstillägget ingår.

Inom föreningen finns 40 garageplatser samt 44 p-platser, varav 15 gästparkeringar. Dessutom finns 8 p-platser som hyrs ut till Polarhus i Norr AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett 2020-06-10.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under året

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Mälardalarna.

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

Åtgärd	År
Nybyggnad Garage	2005

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 100 (99) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 6 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Gunilla Falck
Leonardo Ortiz
Ingrid Caro
Marcus Ekendahl
Linn Engman
Göran Falck
Per Larsson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot utsedd av HSB Mälardalen
ledamot
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Falck och Gunilla Falck.

Styrelsen har under året hållit 9 (11) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingrid Caro och Gunilla Falck och Leonardo Otriz två i förening.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Birgitte Persson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Torbjörn Persson (sammankallande) och Slavica Damceska.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Gunilla Falck utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Leonardo Ortiz som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23 ute på gården vid grillstugan. På stämman deltog 28 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har stamspolning i alla 4 hus utförts. En renovering av lekplatsen samt byte av fläktar i huse 5-9.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 296 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 642 400. Under året har föreningen amorterat 923 200 kr.

Årsavgifterna uppgick under året till 873 kr/m² bostadsrättsyta.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2020 och 2021. Styrelsen bedömer att föreningen har god ekonomi med kontroll över sina utgifter.



Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med flertal nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna. Under året har det gått ut information till medlemmarna inför Årsmötet samt information om vårstämning. Föreningen har e-postadress brfskogsduvan@bredband.net

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5024	5 056	5 069	5 046	5 044
Resultat efter finansiella poster tkr	936	1 066	1 120	1 092	807
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	46%	45%	42%	40%	39%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	873	826	826	873	873
Bankskuld kr/m ²	5 358	5 237	5 577	6 063	6 236
Räntekostnader kr/m ²	68	75	94	121	159
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	50%	51%	59%	61%	62%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	55	51	92	93	92

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 628 600	3 812 190	5 180 682	1 066 020
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 066 020	-1 066 020
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-231 923	231 923	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		296 000	-296 000	
Årets resultat				935 807
Belopp vid årets slut	14 628 600	3 876 267	6 182 624	935 807

RESULTATDISPOSITION



Balanserat resultat	6 246 701
Disponerat ur UH-fonden	231 923
Avsatt till UH-fonden	- 296 000
Årets resultat	<u>935 807</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 118 431

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	7 118 431
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 876 267 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 871 730 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Skogsduvan i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 023 959	5 055 990
Summa rörelseintäkter		5 023 959	5 055 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 604 367	-2 516 650
Planerat underhåll	Not 4	-231 923	-139 914
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-118 444	-138 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-777 084	-777 084
Summa rörelsekostnader		-3 731 818	-3 571 950
Rörelseresultat		1 292 141	1 484 040
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 950	6 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-362 284	-424 104
Summa finansiella poster		-356 334	-418 020
Årets resultat		935 807	1 066 020
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-296 000	-289 000
Disposition underhållsfond		231 923	139 914
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-64 077	-149 086
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		871 730	916 934

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

Byggnader

Not 9 40 279 643 41 056 727

Mark

Not 10 8 500 000 8 500 000

Inventarier

Not 11 0 0

48 779 643 49 556 727

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 12 1 500 000 1 500 000

1 500 000 1 500 000

Summa anläggningstillgångar

50 279 643 51 056 727

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 1 641 6 336

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

4 682 607 3 624 461

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 30 343 33 051

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

180 462 180 569

4 895 053 3 844 417

Kassa och bank

Not 15 840 840

Summa omsättningstillgångar

4 895 893 3 845 257

Summa tillgångar**55 175 536 54 901 984**

**HSB brf Skogsduvan i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	14 628 600	14 628 600
Underhållsfond	3 876 267	3 812 190
	<u>18 504 867</u>	<u>18 440 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 182 624	5 180 682
Årets resultat	935 807	1 066 020
	<u>7 118 431</u>	<u>6 246 701</u>
Summa eget kapital	<u>25 623 298</u>	<u>24 687 491</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>19 719 200</u>	<u>24 792 400</u>
	19 719 200	24 792 400
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	8 923 200	4 773 200
Aktuell skatteskuld	179 769	108 583
Övriga kortfristiga skulder	7 284	2 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	17 087	18 356
	Not 20	
	<u>705 698</u>	<u>519 246</u>
	9 833 038	5 422 093
Summa skulder	<u>29 552 238</u>	<u>30 214 493</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>55 175 536</u>	<u>54 901 984</u>

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

Resultat efter finansiella poster 935 807 1 066 020

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 777 084 777 084

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 712 891 1 843 104

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 7 510 14 870

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 260 945 23 675

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 981 346 1 881 649

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -923 200 -1 923 200

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -923 200 -1 923 200

Årets kassaflöde 1 058 146 -41 551

Likvida medel vid årets början 5 125 301 5 166 852

Likvida medel vid årets slut 6 183 447 5 125 301

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

**HSB bnf Skogsduvan i Västerås****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,4 %

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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 746 224 kr. (746 224 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Skogsduvan i Västerås**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 666 188	4 666 200
Hyror parkering och garage	242 500	241 800
Övriga avgifter el IMD	119 778	144 000
Övriga intäkter	2 423	7 178
Bruttoomsättning	5 030 889	5 059 178
Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	-188
Hyresbortfall	-6 750	-3 000
	5 023 959	5 055 990
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	175 604	159 302
Reparationer	106 559	68 523
El	330 417	371 336
Uppvärmning	610 778	638 770
Vatten	154 535	138 563
Sophämtning	147 278	153 991
Övriga avgifter	266 397	237 986
Förvaltningskostnader	583 050	535 012
Fastighetsavgift	144 212	139 636
Övriga driftskostnader	85 536	73 531
	2 604 367	2 516 650
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	231 923	139 914
	231 923	139 914
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	78 208	94 954
Övriga arvoden	0	6 750
Revisorsarvode	6 250	5 815
Löner och andra ersättningar	8 150	0
Sociala kostnader	25 836	30 783
	118 444	138 302
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	777 084	777 084
	777 084	777 084
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	5 950	6 084
	5 950	6 084
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	361 864	420 859
Övriga finansiella kostnader	420	3 245
	362 284	424 104



HSB brf Skogsduvan i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	54 274 315	54 274 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 274 315	54 274 315
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 217 588	-12 440 504
Årets avskrivningar	-777 084	-777 084
Utgående avskrivningar	-13 994 672	-13 217 588
Bokfört värde	40 279 643	41 056 727
Taxeringsvärde för Skogsduvan 2 i Västerås. Värdeår 2000 och 2005.		
Byggnad - bostäder hyreshus	44 000 000	44 000 000
Byggnad - lokaler	739 000	739 000
	44 739 000	44 739 000
Mark - bostäder hyreshus	11 600 000	11 600 000
Mark - lokaler	1 107 000	1 107 000
	12 707 000	12 707 000
Taxeringsvärde totalt	57 446 000	57 446 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 500 000	8 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 500 000	8 500 000
Bokfört värde	8 500 000	8 500 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	20 105	20 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 105	20 105
Ingående avskrivningar	-20 105	-20 105
Utgående avskrivningar	-20 105	-20 105
Bokfört värde	0	0
Not 12 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-06-19, ränta 0,4 %	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000



HSB brf Skogsduvan i Västerås

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 641	6 336			
		1 641	6 336			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	30 343	33 051			
		30 343	33 051			
Not 15	Kassa och bank					
	Handkassa	840	840			
		840	840			
Not 16	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	14 628 600	3 812 190	5 180 682	1 066 020	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 066 020	-1 066 020	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-231 923	231 923		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		296 000	-296 000		
	Årets resultat				935 807	
	Belopp vid årets slut	14 628 600	3 876 267	6 182 624	935 807	
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	178126	1,02%	2021-09-30	8 240 000	240 000
	Stadshypotek AB	178126-3128	0,65%	2024-09-30	4 620 000	0
	Stadshypotek AB	178126-876089	1,41%	2022-09-30	7 007 400	183 200
	Swedbank	2752545232	0,92%	2025-11-25	3 850 000	400 000
	Swedbank	2752545265	1,52%	2023-11-24	4 925 000	100 000
					28 642 400	923 200
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				19 719 200	
	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					24 026 400
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				46 000 000	46 000 000
	<i>varav frigjorda</i>					
	Summa ställda säkerheter				46 000 000	46 000 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				923 200	4 773 200
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 000 000	0
					8 923 200	4 773 200
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				4 549	9 392
	Källskatt				4 860	8 964
	Mervärdesskatt				7 678	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	0
					17 087	18 356
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				540 999	392 156
	Upplupna räntekostnader				8 272	12 529
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				156 427	114 561
					705 698	519 246

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Skogsduvan i Västerås

Noter

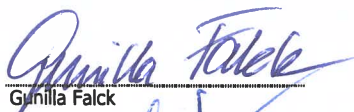
2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-03-09



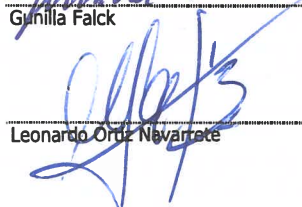
Miranda Ingrid Caro



Gunilla Falck



Marcus Ekendahl



Leonardo Ortiz Navarrete



Linn Engman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-16



Birgitte Persson
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsduvan i Västerås, org.nr. 716412-5200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsduvan 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 revisionssed 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 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, förfalskning, avsiktlig 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 Skogsduvan 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 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

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 16/3 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Birgitte Persson

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skogsduvan i Västerås



317
KR/KVM
SPARANDE



4667
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



179
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



873
KR/KVM
ÅRSavgift

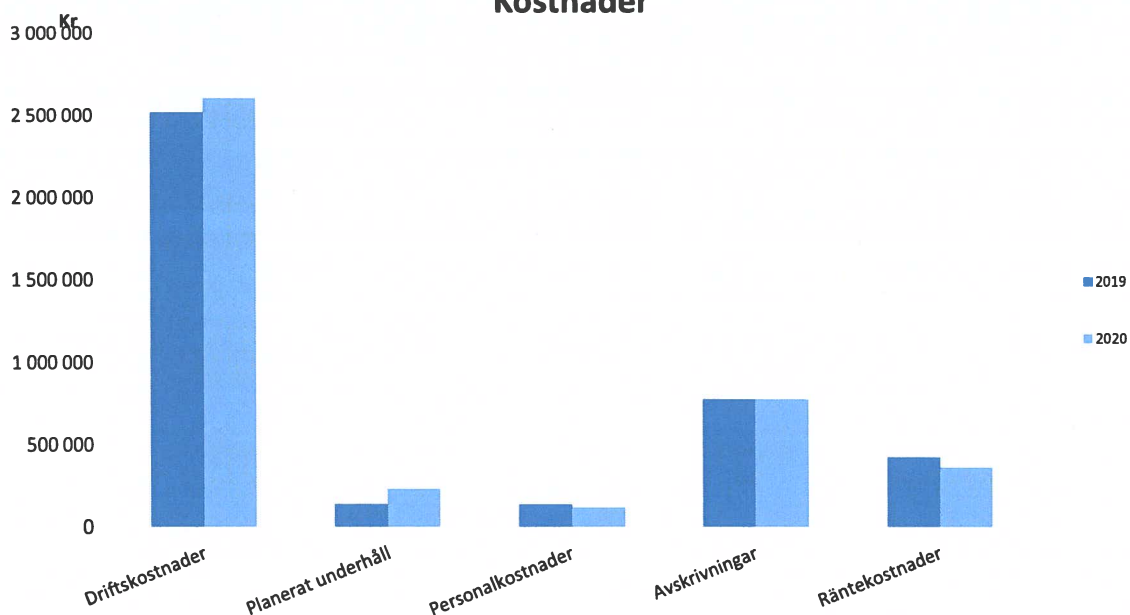
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 317 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 4667 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 179 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 873 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 Skogsduvan i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

