

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skogslyckan i Västerås lämnar härmed 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 2019-07-03.

Föreningen som har sitt säte i Västerås innehar fastigheterna Barken 1, Årsringen 1-2, Kvisten 1-3 och Veden 1 i Västerås, byggdes åren 1957-60. Ombyggnad skedde under åren 1994-1995. På fastigheterna finns 21 bostadshus med tillsammans 56 trapphus. Adresserna är: Munktorpsgatan 3-5, Färnebogatan 2-18, Sevallagatan 1-9, Härnevigatan 1-15.

Föreningens 577 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh	1 r o k s	22,0 m ²
66 lgh	1 r o kv	32,5-38,0 m ²
24 lgh	1 r o k	38,5 m ²
273 lgh	2 r o k	53,0-59,5 m ²
24 lgh	2 r o k matr	63,0 m ²
136 lgh	3 r o k	73,0-106,0 m ²
48 lgh	4 r o k	87,5-92,5 m ²

Total lägenhetsyta: 35 095,0 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler med hyresrätt, diverse biutrymmen med hyresrätt, 167 garage samt 354 p-platser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen, bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-10.

Föreningen har förvaltningsentreprenadavtal med HSB Mälardalarna vilket innebär administrativ och teknisk förvaltning (förvaltare), fastighetsskötsel och lokalvård. Förvaltare har varit Hans Reinholdsson. I avtalet ingår även uppdatering av underhållsplan och HSB webb (hemsida). Föreningen har avtal med Securitas beträffande störningsjour och Aimo Park gällande parkeringsövervakning, Com hem beträffande kabel-TV, Telenor beträffande bredbandsuppkoppling och Kone beträffande service av hissar.

Större underhållsåtgärder och investeringar som gjort i fastigheten de senaste åren:

Åtgärd	År
Rotrenovering	1996
Hissrenovering	2005
Fönsterbyte	2013
Byte trapphusbelysning	2014
Låsbyte	2017
Nya porttelefoner	2019



Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 681 (684) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 62 (54) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Elisabeth Ramqvist	ordförande
Gunilla Eriksson	vice ordförande
Johan Ejdeblom	sekreterare
Mikael Lomm	ledamot
Carina Hedenberg	ledamot
Peter Petrov	ledamot
Nancy Waldehag	ledamot
Karolina Widar	ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Ramqvist, Gunilla Eriksson, Nancy Waldehag och Mikael Lomm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Elisabeth Ramqvist, Gunilla Eriksson, Carina Hedenberg och Hans Reinholdsson, två i förening.

Vicevärd

Elisabeth Ramqvist har varit vicevärd. Förvaltare via HSB Mälardalarna, Hans Reinholdsson.

Revisor

Revisor har varit Gerd Wikström, med Kent Blomkvist som revisorssuppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Elisabeth Ramqvist och suppleant Gunilla Eriksson.

Valberedning

Valberedning har varit Berit Aronsson, Kent Blomkvist och Josefine Kauppinen med Josefine Kauppinen som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16 via poströstning. På stämman deltog 95 poströstande medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen bytt ut garagelås.

Underhåll under året har varit spolning av fastigheten. Byte entrédörrar Sevallagatan 5 a-c, dränering delar av Sevallagatan 5 samt löpande underhåll

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under året.



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 899 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 112 923 343 kr. Under året har föreningen amorterat 984 828 kr.

Avgiften var oförändrad inför 2020. Inför 2021 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 4 %. Årsavgifterna uppgår därefter till kronor 597/kvm. I avgiften ingår bredband och Com hems grundutbud.

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.

Medlemsinformation

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.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna genom fyra utskick av Skogslyckobladet. Föreningen har egen hemsida, www.hsb.se/malardalarna/skogslyckan, samt e-postadress, brf.skogslyckan@bredband.net.

Föreningen har under året arrangerat en pubafton för medlemmarna samt hållit smyrnacirkel, porslinsmålning och vävning.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	22 179	22 168	21 553	21 286
Resultat efter finansiella poster tkr	2 527	3 248	2 305	1 212
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	24%	22%	21%	44%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	574	574	563	563
Bankskuld kr/m ²	3 218	3 246	3 274	867
Räntekostnader kr/m ²	38	36	39	20
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	47%	48%	51%	13%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	54	45	40	40





Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 175	1 542 815	23 857 350	5 206 840	3 247 569
Omföring av årets resultat enl årsstämma				3 247 569	-3 247 569
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 005 272	1 005 272	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 899 000	-1 899 000	
Årets resultat					2 527 373
Belopp vid årets slut	412 175	1 542 815	24 751 078	7 560 681	2 527 373

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	8 454 409
Disponerat ur UH-fonden	1 005 272
Avsatt till UH-fonden	- 1 899 000
Årets resultat	<u>2 527 373</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	10 088 054

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	10 088 054
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 24 751 078 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 633 645 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 179 672	22 167 768
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	339 485	0
Summa rörelseintäkter		22 519 157	22 167 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 647 712	-14 326 218
Planerat underhåll	Not 5	-1 005 272	-1 337 013
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-226 542	-231 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 775 124	-1 758 399
Summa rörelsekostnader		-18 654 651	-17 653 390
Rörelseresultat		3 864 507	4 514 378
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 337 134	-1 266 810
Summa finansiella poster		-1 337 134	-1 266 810
Årets resultat		2 527 373	3 247 569
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 899 000	-1 564 000
Disposition underhållsfond		1 005 272	1 337 013
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-893 728	-226 987
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 633 645	3 020 582

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

Byggnader	Not 9	55 207 688	56 815 562
Mark	Not 10	85 761 350	85 761 350
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	51 875	0
		<u>141 020 913</u>	<u>142 576 912</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>141 020 913</u>	<u>142 576 912</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	56 390	24 827
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		11 691 344	9 452 719
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	338 216	525 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>883 218</u>	<u>840 870</u>
		12 969 168	10 844 381

Kassa och bank	Not 14	66 933	61 491
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>13 036 101</u>	<u>10 905 872</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>154 057 014</u>	<u>153 482 785</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 542 815	1 542 815
Upplåtelseavgifter	412 175	412 175
Underhållsfond	<u>24 751 078</u>	<u>23 857 350</u>
	26 706 068	25 812 340
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 560 681	5 206 840
Årets resultat	<u>2 527 373</u>	<u>3 247 569</u>
	10 088 054	8 454 409
Summa eget kapital	<u>36 794 122</u>	<u>34 266 749</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>68 816 209</u>	<u>86 863 343</u>
	68 816 209	86 863 343
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 44 107 134	27 044 828
Leverantörsskulder	1 190 238	1 681 132
Fond för inre underhåll	260 383	290 952
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 89 773	94 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>2 799 156</u>	<u>3 241 494</u>
	48 446 683	32 352 693
Summa skulder	<u>117 262 892</u>	<u>119 216 036</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>154 057 014</u>	<u>153 482 785</u>

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 527 373	3 247 569
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 775 124	1 758 399
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 302 497	5 005 968
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	113 839	-85 083
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-968 315	2 584 660
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 448 020	7 505 544
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-167 250	-2 135 919
Investeringar i pågående projekt	-51 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-219 125	-2 135 919
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-984 828	-984 828
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-984 828	-984 828
Årets kassaflöde	2 244 067	4 384 797
Likvida medel vid årets början	9 514 210	5 129 413
Likvida medel vid årets slut	11 758 277	9 514 210

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

HSB brf Skogslyckan 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 vikad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,73 %

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.

Övrigt

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



**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	20 154 582	20 159 743
	Hyrer	1 702 925	1 684 225
	Övriga avgifter	22 920	5 730
	Övriga intäkter	365 941	365 894
	Bruttoomsättning	22 246 368	22 215 592
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-1 080	-987
	Hyresbortfall	-65 616	-46 837
		22 179 672	22 167 768
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	339 485	0
		339 485	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	609 101	234 015
	Reparationer	1 532 391	464 945
	El	525 902	328 060
	Uppvärmning	3 916 589	4 553 470
	Vatten	881 342	486 615
	Sophämtning	951 555	963 653
	Övriga avgifter*	1 719 900	835 775
	Förvaltningskostnader	4 411 905	4 423 217
	Tomträttsavgäld	93 187	91 437
	Fastighetsavgift	771 680	771 680
	Övriga driftskostnader*	234 160	1 173 351
		15 647 712	14 326 218
* Bredbandskostnad är flyttad från övriga driftskostnader till Övriga avgifter from 2020.			
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	1 005 272	1 337 013
		1 005 272	1 337 013
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	113 500	102 500
	Vicevärdsarvode	10 000	0
	Övriga arvoden	61 608	2 000
	Revisorsarvode	7 083	6 500
	Löner och andra ersättningar	0	85 350
	Sociala kostnader	34 351	35 410
		226 542	231 760
Föreningen har inte haft några anställda under året.			
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 775 124	1 758 399
		1 775 124	1 758 399
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 336 982	1 264 786
	Övriga finansiella kostnader	152	2 024
		1 337 134	1 266 810

HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	102 730 370	100 465 858
Årets nyanskaffning	167 250	2 264 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 897 620	102 730 370
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 914 808	-44 156 409
Årets avskrivningar	-1 775 124	-1 758 399
Utgående avskrivningar	-47 689 932	-45 914 808
Bokfört värde	55 207 688	56 815 562
Taxeringsvärde för Barken 1, Kvisten 1-3, Årsringen 1-2 och Veden 1 i Västerås. Värdeår 1959-1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	159 000 000	159 000 000
Byggnad - lokaler	3 168 000	3 168 000
	162 168 000	162 168 000
Mark - bostäder hyreshus	71 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde totalt	238 168 000	238 168 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	85 761 350	85 761 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 761 350	85 761 350
Bokfört värde	85 761 350	85 761 350
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	170 919
Årets investeringar	51 875	2 135 919
Omklassificeringar	0	-2 306 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 875	0





HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	56 390	24 827
	56 390	24 827

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	174 111	174 111
Skattekonto	164 105	351 855
	338 216	525 966

Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	48 147	22 165
Handkassa	18 786	39 326
	66 933	61 491

Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 175	1 542 815	23 857 350	5 206 840	3 247 569
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				3 247 569	-3 247 569
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 005 272	1 005 272	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 899 000	-1 899 000	
Årets resultat					2 527 373
Belopp vid årets slut	412 175	1 542 815	24 751 078	7 560 681	2 527 373

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	214844	1,32%	2022-03-01	6 195 061	78 852
Stadshypotek AB	216833	1,23%	2021-10-30	6 450 000	200 000
Stadshypotek AB	217553	1,52%	2023-01-30	21 060 000	160 000
Stadshypotek AB	218048	1,00%	2021-03-30	6 086 342	65 976
Stadshypotek AB	218846	0,95%	2021-06-30	4 951 940	0
Stadshypotek AB	224499	1,01%	2024-01-30	10 530 000	80 000
Stadshypotek AB	226190	0,67%	2021-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	228096	0,95%	2025-01-30	10 530 000	80 000
Stadshypotek AB	228101	0,95%	2025-01-30	10 530 000	80 000
Stadshypotek AB	23371	1,01%	2024-01-30	10 530 000	80 000
Stadshypotek AB	896802	1,19%	2022-01-30	21 060 000	160 000
				112 923 343	984 828

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

68 816 209

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

107 999 203

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

116 418 000

varav frigjorda

0

Summa ställda säkerheter

116 418 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	984 828	984 828
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	43 122 306	26 060 000
	44 107 134	27 044 828

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	24 964	24 277
Källskatt	41 306	41 430
Mervärdesskatt	23 503	15 452
Övriga kortfristiga skulder	0	13 128
	89 773	94 287

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 964 992	1 798 682
Upplupna räntekostnader	177 142	166 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	657 022	1 276 750
	2 799 156	3 241 494

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Extrastämma 2021-01-28 med beslut att uppdatera föreningens elledningar från 1-fas till 3-fas.		

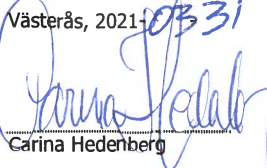
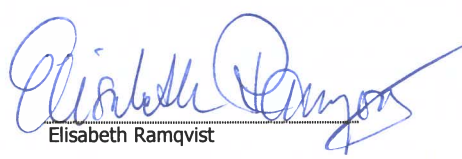
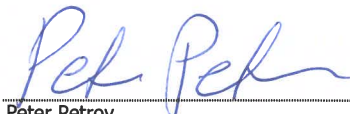
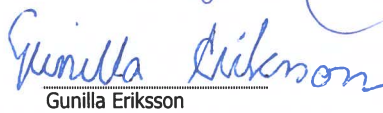
HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter

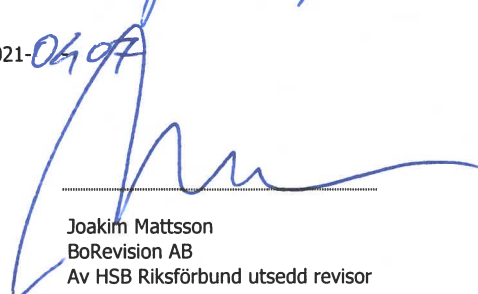
2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-03-31


Carina Hedenberg
Elisabeth Ramqvist
Peter Petrov
Gunilla Eriksson
Johan Ejdeblom
Karolina Widar
Mikael Lomm
Nancy Waldehag

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07


Gerd Wikström
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogslyckan i Västerås, org.nr. 778000-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogslyckan 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. Revisoremans 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. Risker 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 Skogslyckan 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Sala den 7/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gerd Wikström

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Skogslyckan i Västerås



139

KR/KVM

SPARANDE



2966

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



140

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



574

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

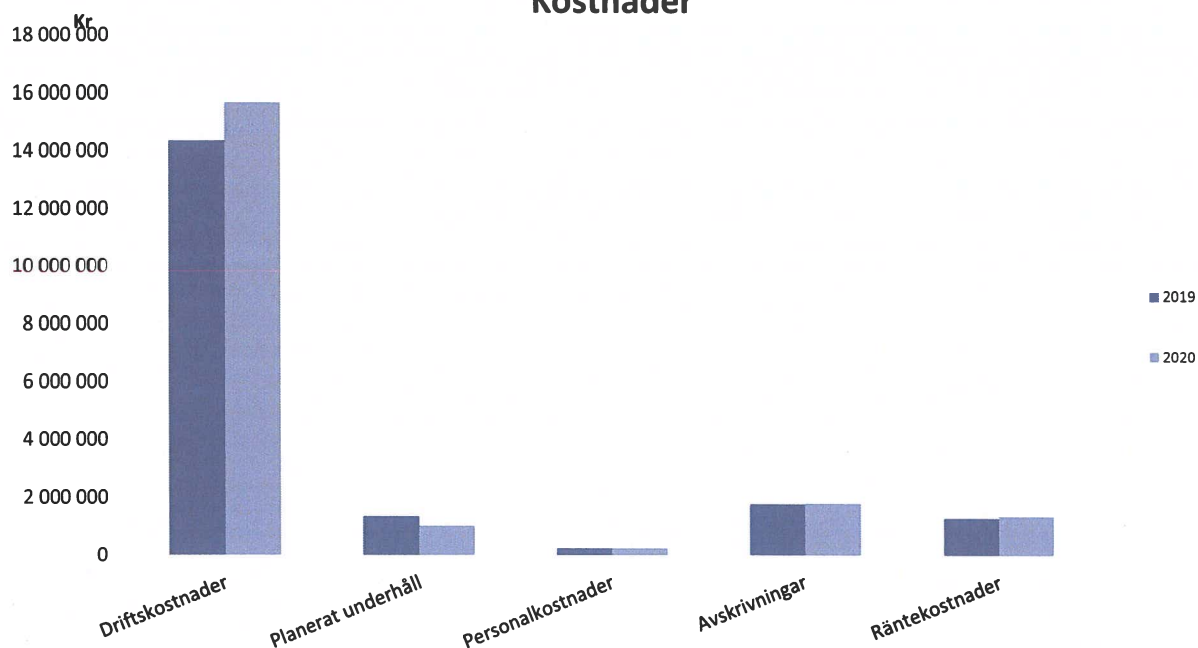
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 139 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 2966 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 140 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 2574 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 Skogslyckan i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

