

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stageglet 1 i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar uppdaterades 2017-07-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Stageglet 1 i Västerås som förvärvades 2010-03-16. Lagfart erhöles 2010-11-16.

På fastigheterna finns 3 flerbostadshus i sex våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter.

Föreningens 61 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 lgh.	1 r o k	38 m ²
13 lgh.	2 r o k	57-66 m ²
20 lgh.	3 r o k	77-91 m ²
27 lgh.	4 r o k	99-111 m ²

Lägenhetsyta: 5 376 m²

Inom föreningen fanns 73 parkeringsplatser, varav 42 i garage, 22 med elstolpe och 9 utan elstolpe. 1 st MC-plats finns i garaget.

Fastigheterna är nu fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i 2020-08-20.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av LT Konsult i Västerås AB.



Väsentliga händelser under året

Underhåll och investeringar: Investeringar har gjorts i form av mjukvara som installerats för effektvakt till fjärrvärmen samt brytskydd till entredörrar. Underhållskostnad: Ny dörrautomatik Öster Mälarstrandsalle 151.

Föreningen har en underhållsplan från HSB Mälardalarna.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens underhållsplan. Årets fondering uppgår till 356 000 kr.

Med hänsyn till byggnadens låga ålder bedöms inga större underhållsåtgärder vidtagas de närmsta åren.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 32 022 477 kr. Under året har föreningen amorterat 2 003 612 kr, varav 1,5 Mkr var en delamortering vid omsättning av lån 20-06-02, ny ränta 0,96% (1,00%). Föreningen mottar investeringsmoms fram till år 2021.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2020. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2021. Årsavgifterna uppgår till 587 kr/kvm.

Föreningens likviditet är god. Föreningen ser över eventuella höjningar av årsavgiften vid budgetarbetet.

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

Föreningsinformation: Trivselkommittén har inte arrangerat något under 2020 pga. Covid-19.

Föreningen har en egen epostadress: brf.stageglet@gmail.com

Ett 10-årsjubileum planeras, med reservation för rådande pandemi.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22 ute på innergården. På stämman deltog 21 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 106 (107) medlemmar. Under året har 1 (5) lägenhetsöverlåtelse skett.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Åke Hillman	ordförande
Ingrid Doyle	vice ordförande
Margareta Skoglund	sekreterare
Hans Hallin	ledamot
Per Ekström	ledamot
Arne Hansson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie stämma 2021 är ledamöterna Åke Hillman, Ingrid Doyle, Per Ekström samt suppleanten Arne Hansson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga styrelseledamöter, två i förening.

Revisor har varit Joakim Mattsson, Borevison AB med Erik Davidsson som suppleant.

Valberedningen har varit Jack Kuul, Kristina Fahlström samt Hans-Göran Eriksson, med Jack Kuul som sammankallande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 765	3 819	3 779	3 773	3 803
Resultat efter finansiella poster tkr	339	488	306	552	220
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	82%	81%	79%	79%	78%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	587	587	587	587	587
Bankskuld kr/m ²	5 957	6 329	6 981	7 075	7 354
Räntekostnader kr/m ²	64	70	76	92	162
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	29%	30%	35%	35%	37%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	66	68	65	75	25

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 800 000	75 000 000	1 670 470	-491 142	487 805
Omföring av årets resultat enl årsstämma				487 805	-487 805
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-71 293	71 293	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			356 000	-356 000	
Årets resultat					338 833
Belopp vid årets slut	68 800 000	75 000 000	1 955 177	-288 044	338 833

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	-	3 337
Disposition ur UH-fond		71 293
Avsatt till UH-fond	-	356 000
Årets resultat		<u>338 833</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman		50 789

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	50 789
-------------------------	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 955 177 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 54 126 kr.

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



Brf Stageglet 1

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 765 485	3 818 502
Summa rörelseintäkter		3 765 485	3 818 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 683 407	-1 539 863
Övriga externa kostnader	Not 4	-10 932	-28 814
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-70 270	-66 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 324 223	-1 324 223
Summa rörelsekostnader		-3 088 832	-2 958 961
Rörelseresultat		676 653	859 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 810	6 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-341 630	-378 306
Summa finansiella poster		-337 820	-371 736
Årets resultat		338 833	487 805



Brf Stageglet 1**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 175 685 672 177 009 895

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 10 625 10 625

Summa materiella anläggningstillgångar

175 696 297 177 020 520

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 50 000 50 000

Långfristiga fordringar

Not 12 0 556 123

50 000 606 123

Summa anläggningstillgångar**175 746 297 177 626 643****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 3 128

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 1 700 021 961 652

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 869 60 477

Summa kortfristiga fordringar

1 759 893 1 022 257

*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Not 15 1 007 795 1 593 678

Summa omsättningstillgångar**2 767 688 2 615 935****SUMMA TILLGÅNGAR****178 513 985 180 242 579**

Brf Stageglet 1

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	143 800 000	143 800 000
Fond för yttre underhåll	1 955 177	1 670 470
<i>Summa bundet eget kapital</i>	145 755 177	145 470 470
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-288 044	-491 142
Årets resultat	338 833	487 805
<i>Summa fritt eget kapital</i>	50 789	-3 337
Summa eget kapital	145 805 966	145 467 133
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	20 326 785	21 856 616
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	11 695 692	12 169 473
Skatteskuld	68 287	2 967
Övriga kortfristiga skulder	92 287	161 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 20	
	60 420	60 736
	464 548	523 947
	12 381 234	12 918 830
Summa skulder	32 708 019	34 775 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	178 513 985	180 242 579

Brf Stageseglet 1

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	338 833	487 805
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 324 223	1 324 223
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 663 056	1 812 028
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 709	-11 954
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-63 814	-54 388
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 608 950	1 745 686
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	-234 340
Investeringar i fastigheter och mark, pågående	0	-10 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-244 965
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 003 612	-3 503 612
Förändring långfristig fordran	556 126	556 126
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 447 486	-2 947 486
Årets kassaflöde	161 464	-1 446 765
Likvida medel vid årets början	1 990 232	3 436 997
Likvida medel vid årets slut	2 151 696	1 990 232

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



Brf Stageglet 1**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats 2014 med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	0,85 %
Tillkommande utgifter	5-10 %
Markanläggningar	5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Övrigt

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



Brf Stageslet 1

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 157 056	3 157 056
Hyror	384 996	384 996
Övriga avgifter, va och kabel-tv	220 372	269 911
Övriga intäkter	3 181	6 539
Bruttoomsättning	3 765 605	3 818 502
Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	0
	3 765 485	3 818 502
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	341 167	334 936
Reparationer	118 791	29 518
El	246 026	221 974
Uppvärmning	280 513	303 941
Vatten	97 422	86 776
Sophämtning	103 104	111 301
Övriga avgifter	223 830	66 617
Förvaltningskostnader	71 982	73 833
Fastighetsavgift	87 833	83 929
Övriga driftskostnader	41 448	169 139
Planerat underhåll	71 293	57 900
	1 683 407	1 539 863
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	3 729	0
Juridiska avgifter	150	667
Revisionskostnad	3 604	21 467
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 749	4 848
Övriga kostnader	700	1 832
	10 932	28 814
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 400	59 000
Sociala kostnader	8 870	7 061
	70 270	66 061
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 314 504	1 314 504
Markanläggningar	9 719	9 719
	1 324 223	1 324 223
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 810	6 570
	3 810	6 570
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	340 164	378 070
Räntekostnader kortfristiga skulder	866	236
Övriga finansiella kostnader	600	0
	341 630	378 306

Brf Stageslet 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	147 410 836	147 176 496
Årets investeringar	0	234 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 410 836	147 410 836
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 026 385	-6 711 881
Årets avskrivningar	-1 314 504	-1 314 504
Utgående avskrivningar	-9 340 889	-8 026 385
Bokfört värde	138 069 947	139 384 451
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 477 421	37 477 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 477 421	37 477 421
Bokfört värde	37 477 421	37 477 421
Summa byggnader och mark	175 547 368	176 861 872
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	194 375	194 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 375	194 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 352	-36 633
Årets avskrivningar	-9 719	-9 719
Utgående avskrivningar	-56 071	-46 352
Bokfört värde	138 304	148 023
Summa byggnader, mark och markanläggningar	175 685 672	177 009 895
Taxeringsvärde för Stageslet 1 i Västerås. Värdeår 2011.		
Byggnad - bostäder hyreshus	79 000 000	79 000 000
Byggnad - lokaler	2 032 000	2 032 000
	81 032 000	81 032 000
Mark - bostäder hyreshus	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	2 280 000	2 280 000
	31 280 000	31 280 000
Taxeringsvärde totalt	112 312 000	112 312 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	10 625	0
Årets investeringar	0	10 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 625	10 625
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Aktier i dotterbolag, Stageslet 1 parkering AB	50 000	50 000
Not 12 Långfristiga fordringar		
Fordran på investeringsmoms vid årets ingång	556 123	1 112 249
Förväntad ubetaning inom ett år	-556 123	-556 126
	0	556 123

Brf Stageglet 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3	128
	3	128
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	542
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 143 898	396 554
Övriga fordringar	556 123	1 120 679
	1 700 021	1 517 775
Not 15 Kassa och bank		
Bankkonto	1 007 795	1 593 678
	1 007 795	1 593 678

Not 16 Eget kapital	Medlemsinsatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Uppl. avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång	68 800 000	75 000 000	1 670 470	-491 142	487 805
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				487 805	-487 805
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-71 293	71 293	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			356 000	-356 000	
Årets resultat					338 833
Belopp vid årets slut	68 800 000	75 000 000	1 955 177	-288 044	338 833

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	53075	0,96%	2023-06-01	10 204 799	135 516
Stadshypotek AB	830214	1,19%	2021-12-01	11 404 424	212 344
Stadshypotek AB	985153	0,92%	2022-06-30	10 413 254	155 752
				32 022 477	503 612

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**20 326 785**

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

29 504 417

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 45 613 000 45 613 000

varav frigjorda

0 0

Summa ställda säkerheter 45 613 000 45 613 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	503 612	464 674
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	11 192 080	11 704 799
	11 695 692	12 169 473

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	8 870	7 063
Källskatt	18 419	17 699
Mervärdesskatt	16 631	19 174
Övriga kortfristiga skulder	16 500	16 800
	60 420	60 736

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	323 149	323 619
Upplupna räntekostnader	42 961	46 806
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 438	153 522
	464 548	523 947

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
--	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Brf Stageglet 1

Noter

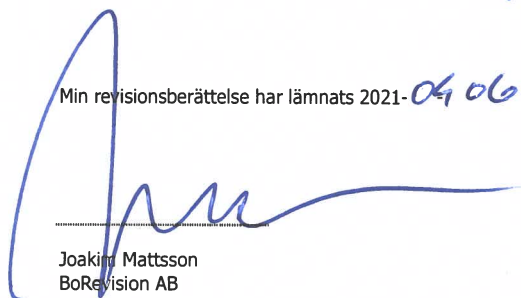
2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-03-30


Åke Hillman
Hans Hallin
Ingrid Doyle
Per Ekström
Margareta Skoglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06


Joakim Mattsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stageslet 1, org.nr. 769619-6836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stageslet 1 för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stagsselet 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 6/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Stageglet 1



264
KR/KVM
SPARANDE



4879
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



10%
RÄNTEKÄNSLIGHET



95
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



587
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

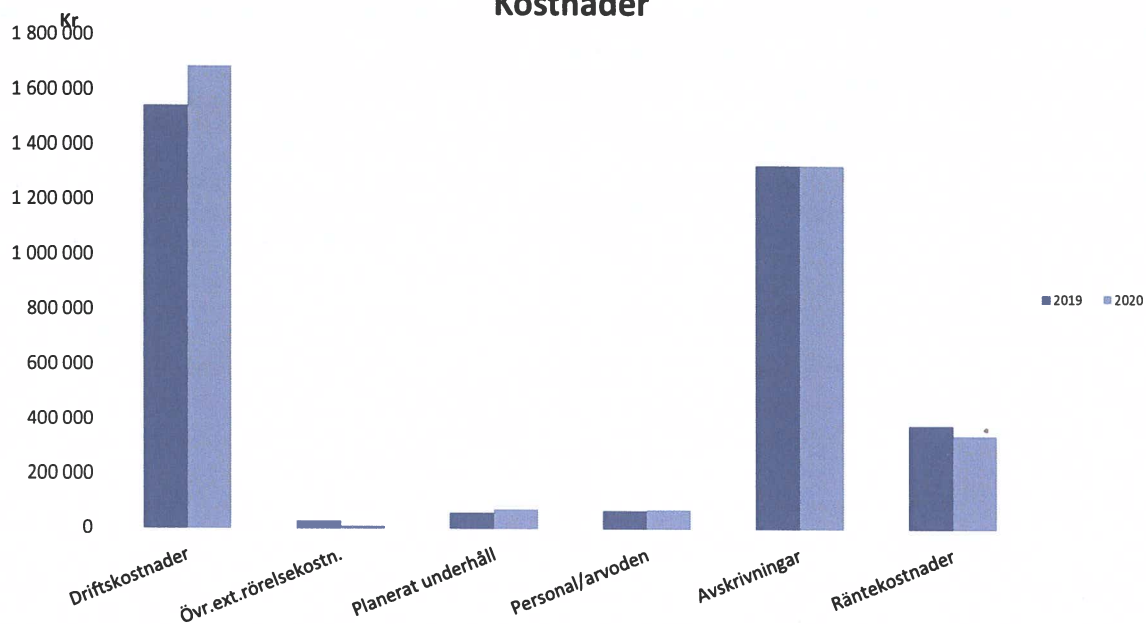
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 264 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov 53 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 4879 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 10% kr/kvm	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 95 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 Årsavgift 587 kr/kvm	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 587 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.



Brf Stageglet 1

Kostnader



Driftkostnader

