



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (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 2019-03-13.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Siktet 2 i Västerås som byggdes 1945. På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Källhagsgatan 4 och 6.

Föreningens 34 bostäder fördelar sig enligt följande

10 st	1 r o k	36 m ²
22 st	2 r o k	51 m ²
2 st	4 r o k	86 m ²

Lägenhetsyta 1 662 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler och 29 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes i 20 augusti 2021.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna tillsammans med egen hemmavicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll: Under året har föreningen utfört bytt ut maskiner i tvättstugan samt bytt ut motorvärmarskåp.

Socklarna på hus 4 och 6 skulle målats under året men sköts upp.



Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2021 års fonderingsbehov uppgår till 129 000 kr.

Ekonomi:

Årsredovisningen är upprättad enligt K2-regelverket.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 988 773 kr. Under året har föreningen amorterat 860 000 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter för 2021. Även för 2022 beslutade styrelsen oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till 860 kr per kvm och år. Årsavgiften är varmhyra.

Budgeten för 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har en god ekonomi med ett positivt kassaflöde.

Föreningsinformation:

Medlemmarna har bl.a. fått information från styrelsen avseende byte av portkod, nya tvättmaskiner samt om oförändrad avgift.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07 vid uteplatsen. På stämman deltog 10 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 45 (47) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 5 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Britt-Marie Lundberg	ordförande
Rikard Jansson	sekreterare
Thomas Rooth	ledamot
Jeanette Wallenius	ledamot
Elsebeth Dellenfors	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Anna Vallner	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Britt-Marie Lundberg och Thomas Rooth.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.



Firmatecknare har varit Britt-Marie Lundberg, Thomas Rooth, Jeanette Wallenius samt Rikard Jansson, två i förening.

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

Valberedning har varit Thomas Rooth (sammankallande) och Jeanette Wallenius.

Thomas Rooth utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Britt-Marie Lundberg som ersättare.

Hemmavicevärd har varit Thomas Rooth.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1 523	1 528	1 519	1 496	1 468
Resultat efter finansiella poster tkr	46	251	-182	227	190
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	14%	13%	11%	12%	10%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	860	860	860	847	831
Bankskuld kr/m ²	5 408	5 926	6 004	6 082	6 147
Räntekostnader kr/m ²	65	70	73	92	115
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	69%	75%	76%	81%	82%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	78	73	74	69	76

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 230	397 487	822 464	250 755
Omföring av årets resultat enl årsstämma			250 755	-250 755
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-248 464	248 464	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		129 000	-129 000	
Årets resultat				46 281
Belopp vid årets slut	30 230	278 023	1 192 683	46 281



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 073 219
Disposition ur UH-fond	248 464
Avsatt till UH-fond	- 129 000
Årets resultat	<u>46 281</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 238 964

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 238 964
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 278 023 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 165 745 kr.

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



HSB brf Hagaborg i Västerås

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 523 058	1 528 151
Summa rörelseintäkter		1 523 058	1 528 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 114 332	-922 802
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 042	-37 262
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-97 145	-93 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-112 478	-112 478
Summa rörelsekostnader		-1 370 997	-1 166 138
Rörelseresultat		152 061	362 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 240	4 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-108 020	-116 045
Summa finansiella poster		-105 780	-111 258
Årets resultat		46 281	250 755



HSB brf Hagaborg i Västerås

Balansräkning **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>9 710 525</u>	<u>9 823 003</u>
	9 710 525	9 823 003

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Placeringar

Not 10	<u>0</u>	<u>1 200 000</u>
	0	1 200 000

Summa anläggningstillgångar

9 710 525	11 023 003
------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11	60	300
--------	----	-----

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12	1 257 866	645 906
--------	-----------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>46 252</u>	<u>48 051</u>
---------------	---------------

Summa kortfristiga fordringar

1 304 178	694 257
-----------	---------

*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar**

1 304 178	694 257
------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

11 014 703	11 717 260
-------------------	-------------------



HSB brf Hagaborg i Västerås

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	30 230	30 230
Fond för yttre underhåll	278 023	397 487
<i>Summa bundet eget kapital</i>	308 253	427 717
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 192 683	822 464
Årets resultat	46 281	250 755
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 238 964	1 073 219
Summa eget kapital	1 547 217	1 500 937
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 116 273	7 993 773
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 116 273	7 993 773
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 872 500	1 855 000
Leverantörsskulder	255 574	121 808
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 39 858	37 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 183 281	207 995
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 351 213	2 222 551
Summa skulder	9 467 486	10 216 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 014 703	11 717 260

**HSB brf Hagaborg i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	46 281	250 755
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	112 478	112 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	158 759	363 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 672	19 771
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	111 162	90 665
Kassaflöde från löpande verksamhet	256 249	473 668
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-860 000	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-860 000	-130 000
Årets kassaflöde	-603 751	343 668
Likvida medel vid årets början	1 818 076	1 474 407
Likvida medel vid årets slut	1 214 325	1 818 076

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

**HSB brf Hagaborg i Västerås****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 med nyttjandeperioden 94 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,93%

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 2022 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 6 152 207 kr. (6 152 207 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Hagaborg i Västerås**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 429 272	1 429 272
	Hyrer	89 030	86 780
	Övriga intäkter	11 446	16 449
	Bruttoomsättning	1 529 748	1 532 501
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
	Hyresbortfall	-6 630	-4 350
		1 523 058	1 528 151
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	216 643	196 098
	Reparationer	46 858	21 860
	El	47 212	45 495
	Uppvärmning	230 609	207 628
	Vatten	45 222	43 265
	Sophämtning	43 558	45 016
	Övriga avgifter	106 929	107 561
	Förvaltningskostnader	72 404	125 998
	Tomträttsavgäld	11 220	11 136
	Fastighetsavgift	40 114	40 114
	Övriga driftskostnader	5 100	7 943
	Planerat underhåll	248 464	70 688
		1 114 332	922 802
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Juridiska avgifter	750	1 050
	Revisionskostnad	16 300	9 800
	Medlems- och styrelseaktiviteter	16 992	13 052
	Medlemsavgift HSB	13 000	13 000
	Övriga kostnader	0	360
		47 042	37 262
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	51 700	48 200
	Vicevärdsarvode	20 004	20 004
	Övriga arvoden	1 000	1 800
	Sociala kostnader	24 441	23 592
		97 145	93 596
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	112 478	112 478
		112 478	112 478
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	2 240	4 787
		2 240	4 787
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	107 895	115 929
	Övriga finansiella kostnader	125	116
		108 020	116 045

HSB brf Hagaborg i Västerås

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	12 116 290	12 116 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 116 290	12 116 290
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 330 687	-2 218 209
Årets avskrivningar	-112 478	-112 478
Utgående avskrivningar	-2 443 165	-2 330 687
Bokfört värde	9 673 125	9 785 603
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 400	37 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 400	37 400
Bokfört värde	37 400	37 400
Summa byggnader och mark	9 710 525	9 823 003
Taxeringsvärde för Siktet 2 i Västerås. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 800 000	9 800 000
Byggnad - lokaler	121 000	121 000
	9 921 000	9 921 000
Mark - bostäder hyreshus	3 168 000	3 168 000
Mark - lokaler	0	0
	3 168 000	3 168 000
Taxeringsvärde totalt	13 089 000	13 089 000
Not 10 Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-06-17, ränta 0,4 %	0	1 200 000
	0	1 200 000



HSB brf Hagaborg i Västerås

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 11	Kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	60	300			
		60	300			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	35 387	19 676			
	Skattefordran	8 154	8 154			
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 214 325	618 076			
		1 257 866	645 906			
Not 13	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	30 230	397 487	822 464	250 755	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			250 755	-250 755	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-248 464	248 464		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		129 000	-129 000		
	Årets resultat				46 281	
	Belopp vid årets slut	30 230	278 023	1 192 683	46 281	
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	219374	1,12%	2022-09-01	1 777 500	10 000
	Stadshypotek AB	219375	1,40%	2023-09-01	2 280 000	40 000
	Stadshypotek AB	222487	1,10%	2024-06-01	2 069 413	40 000
	Stadshypotek AB	226727	0,95%	2023-09-01	1 866 860	20 000
	Stadshypotek AB	229908	0,66%	2022-09-01	995 000	20 000
					8 988 773	130 000
					6 116 273	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 338 773
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				12 004 000	12 004 000
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				12 004 000	12 004 000
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				130 000	130 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 742 500	1 725 000
					2 872 500	1 855 000
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				16 901	15 801
	Källskatt				16 137	15 087
	Mervärdesskatt				200	0
	Fond för inre underhåll				6 620	6 620
	Övriga kortfristiga skulder				0	240
					39 858	37 748
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				124 281	132 941
	Upplupna räntekostnader				9 927	11 016
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				49 073	64 038
					183 281	207 995
Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					





HSB brf Hagaborg i Västerås

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Västerås, 2022-0430

Thomas Rooth

Britt-Marie Lundberg

Elsebeth Dellenfors

Jeanette Wallenius

Rikard Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-0502

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagaborg i Västerås, org.nr. 778000-3559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagaborg i Västerås för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagaborg i Västerås för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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.

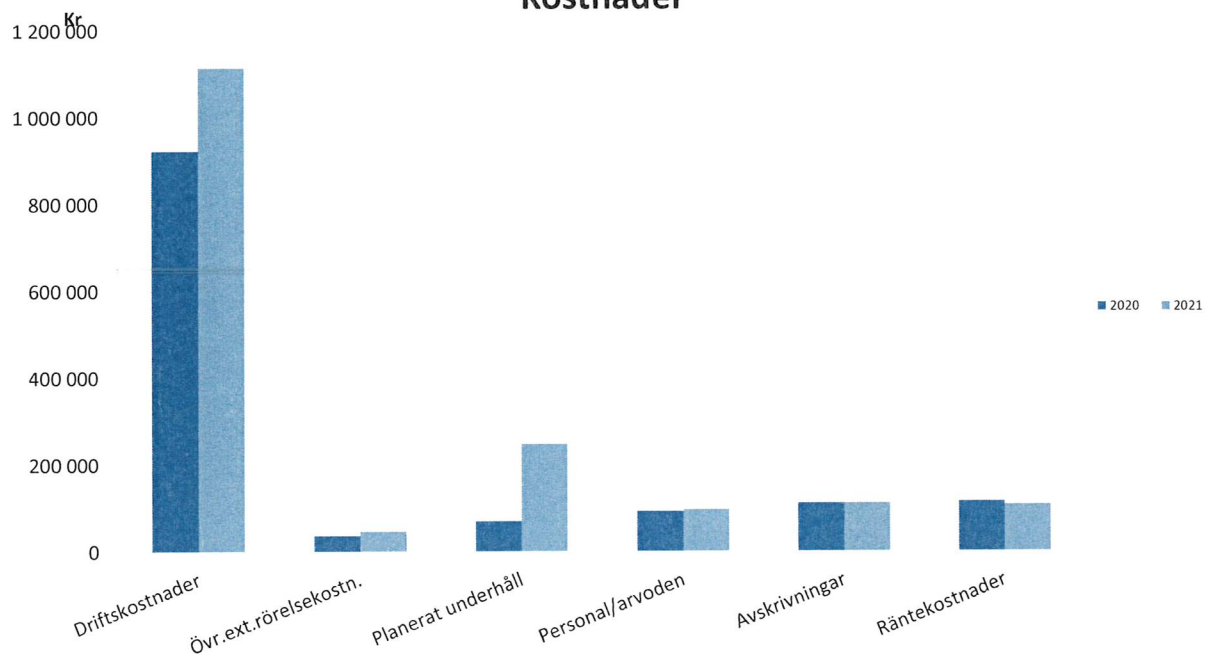
Västerås den 2 / 5 2022

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

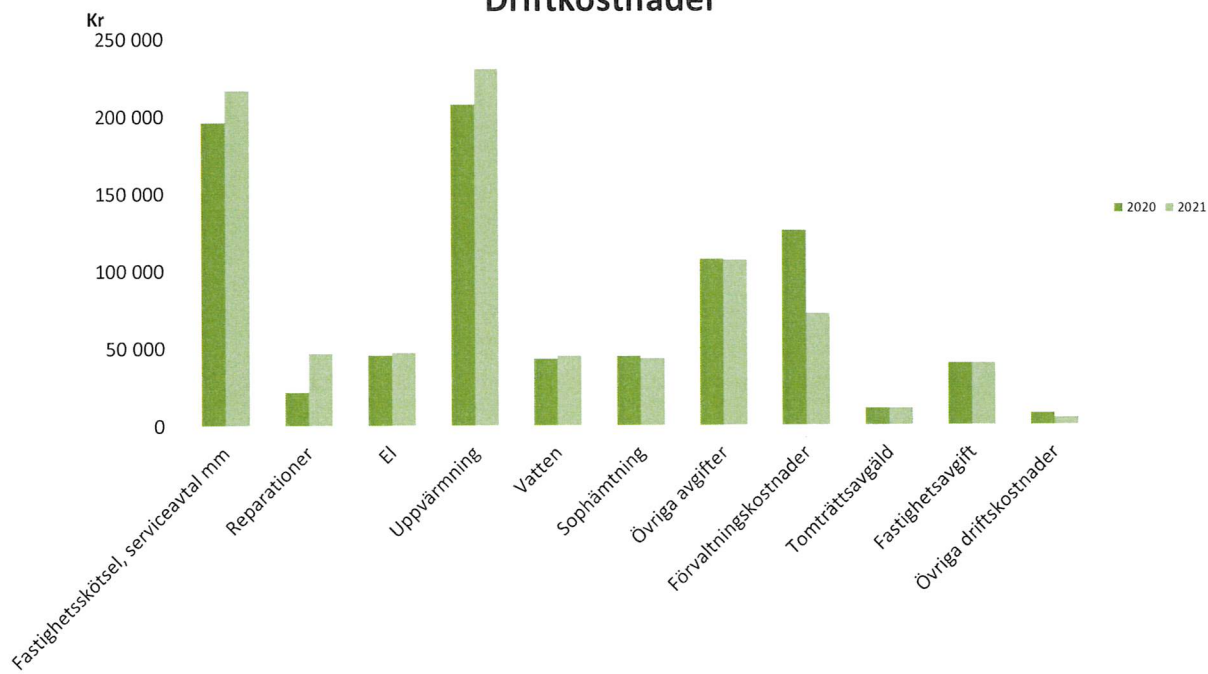


HSB brf Hagaborg i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Hagaborg i Västerås



235
KR/KVM
SPARANDE



5190
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



187
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



860
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 235 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 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 5190 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 187 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 860 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.