



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lugnet i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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 2019-06-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Fasanen 1 i Västerås som byggdes år 1943 och ombyggnad skedde och färdigställdes under 1992 (värdeår 1992).

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Bomansgatan 28 A – D, 30 A – D. Föreningens 54 bostäder fördelar sig enligt följande:

30 lgh. 1 r o k	1 138,0 m ²
18 lgh. 2 r o k	905,0 m ²
6 lgh. 3 r o k	405,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 448,0 m²

Inom föreningen finns 30 st p-platser och 1 st lokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-06-16

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal för TV med Tele 2.

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

Åtgärd	År
Rotrenovering	1992
Tilläggsisolering vind	2018



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 68 (64) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 9 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Henrik Mattila	ordförande
Cajsa Svartström	sekreterare avgått november 2022
Anna Carlsson	ledamot
Andreas Löfstedt	ledamot
Irene Bjureland	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå är Andreas Löfstedt.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden. Firmatecknare har varit Henrik Mattila, Anna Carlsson, Cajsa Svartström och Andreas Löfstedt.

Vicevärd

Erik Alenbrand har varit vicevärd.

Revisor

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

Valberedning

Ingen valberedning valdes vid stämman. Ordförande är sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Henrik Mattilla valdes att som ombud representera föreningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03 i föreningslokalen. På stämman deltog 12 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Målning golv i källare och byte av ett torkskåp. Under 2023 kommer föreningen installera nytt skalskydd med taggar.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 111 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 492 170 kr. Under året har föreningen amorterat 78 578 kr.



Avgiften var oförändrad inför 2022. Styrelsen har beslutat om en höjning med 12,4 % på avgifter 2023. Årsavgifterna uppgår till 927 kr/kvm. Årsavgiften avser varmhya.

Budgeten för år 2023 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.

Föreningsinformation

Föreningsinformation: 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.

Föreningen har skickat ut ett informationsblad i december.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 112	2 107	2 097	2 087	2 085
Resultat efter finansiella poster tkr	-198	223	1 025	205	13
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	35%	36%	35%	29%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	825	825	825	825	825
Bankskuld kr/m ²	3 469	3 501	3 535	3 772	3 805
Räntekostnader kr/m ²	45	43	45	47	58
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	20%	26%	27%	28%	31%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	45	50	69	87	87

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 725	3 487 726	1 381 547	222 817
Omföring av årets resultat enl årsstämma			222 817	-222 817
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-361 364	361 364	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		111 000	-111 000	
Årets resultat				-198 037
Belopp vid årets slut	61 725	3 237 362	1 854 728	-198 037





Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 604 364
Disponerat ur UH-fonden	361 364
Avsatt till UH-fonden	- 111 000
Årets resultat	<u>- 198 037</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 656 690

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 656 690
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 237 362 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 52 326 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Lugnet i Västerås**

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 112 370	2 107 257
Summa rörelseintäkter		2 112 370	2 107 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 489 395	-1 382 500
Planerat underhåll	Not 4	-361 364	-7 696
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-90 372	-118 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-264 674	-271 784
Summa rörelsekostnader		-2 205 804	-1 780 237
Rörelseresultat		-93 434	327 020
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 536	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-109 139	-104 203
Summa finansiella poster		-104 603	-104 203
Årets resultat		-198 037	222 817
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-111 000	-123 000
Disposition underhållsfond		361 364	7 696
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		250 364	-115 304
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		52 326	107 513

**HSB brf Lugnet i Västerås****Balansräkning****2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	11 872 157	12 136 831
Mark	Not 10	94 074	94 074
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	80 330	0
		<u>12 046 561</u>	<u>12 230 905</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 046 561</u>	<u>12 230 905</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	60	150
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 821 784	1 928 412
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	60 818	41 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 583	31 368
		<u>1 917 245</u>	<u>2 001 394</u>

Summa omsättningstillgångar 1 917 245 2 001 394

Summa tillgångar**13 963 806** **14 232 299**



HSB brf Lugnet i Västerås

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	61 725	61 725
Underhållsfond	3 237 362	3 487 726
	<u>3 299 087</u>	<u>3 549 451</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 854 728	1 381 547
Årets resultat	-198 037	222 817
	<u>1 656 690</u>	<u>1 604 364</u>
Summa eget kapital	<u>4 955 778</u>	<u>5 153 815</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>3 315 000</u>	<u>6 289 170</u>
	3 315 000	6 289 170
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	5 177 170	2 281 578
Fond för inre underhåll	67 277	50 072
Övriga kortfristiga skulder	81 946	100 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	42 226	51 132
	Not 18	
	<u>324 410</u>	<u>306 432</u>
	5 693 029	2 789 314
Summa skulder	<u>9 008 029</u>	<u>9 078 484</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 963 806</u>	<u>14 232 299</u>

**HSB brf Lugnet i Västerås**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-198 037	222 817
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	264 674	271 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	66 637	494 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 479	-6 585
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	8 123	-43 248
Kassaflöde från löpande verksamhet	52 281	444 768
Investeringsverksamhet		
Investeringar i pågående projekt	-80 330	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-80 330	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-78 578	-83 774
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-78 578	-83 774
Årets kassaflöde	-106 627	360 994
Likvida medel vid årets början	1 928 412	1 567 418
Likvida medel vid årets slut	1 821 784	1 928 412

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



HSB brf Lugnet i Västerås

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,2 %

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 2023 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 393 357 kr. (2 393 357 kr)

Övrigt

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



HSB brf Lugnet i Västerås

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 020 020	2 020 020
Hyror, parkeringsplatser	75 305	75 450
Övriga intäkter	17 560	13 437
Bruttoomsättning	<u>2 112 885</u>	<u>2 108 907</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-65	0
Hyresbortfall	-450	-1 650
	2 112 370	2 107 257
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	361 452	351 793
Reparationer	132 561	52 467
El	130 274	88 507
Uppvärmning	331 064	346 794
Vatten	98 650	97 523
Sophämtning	111 480	107 460
Övriga avgifter	75 777	73 068
Förvaltningskostnader	136 359	123 609
Fastighetsavgift	82 026	78 786
Övriga driftskostnader	29 754	62 493
	1 489 395	1 382 500
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	361 364	7 696
	361 364	7 696
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 250	62 500
Vicevärdarvode	27 500	27 500
Sociala kostnader	21 622	28 258
	90 372	118 258
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	264 674	271 784
	264 674	271 784
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 431	0
Ränteintäkter skattekonto	52	0
Övriga finansiella intäkter	53	0
	4 536	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	108 700	103 843
Övriga finansiella kostnader	439	360
	109 139	104 203

**HSB brf Lugnet i Västerås**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 865 649	21 865 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 865 649	21 865 649
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 728 818	-9 457 034
Årets avskrivningar	-264 674	-271 784
Utgående avskrivningar	-9 993 492	-9 728 818
Bokfört värde	11 872 157	12 136 831
Taxeringsvärde för Fasanen 1 i Västerås. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	30 000 000	21 600 000
Byggnad - lokaler	0	0
	30 000 000	21 600 000
Mark - bostäder hyreshus	11 600 000	11 000 000
Mark - lokaler	0	0
	11 600 000	11 000 000
Taxeringsvärde totalt	41 600 000	32 600 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	94 074	94 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 074	94 074
Bokfört värde	94 074	94 074
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	80 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 330	0





HSB brf Lugnet i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	60	150			
	60	150			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	10 858	14 098			
Skattekonto	49 960	27 366			
	60 818	41 464			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	61 725	3 487 726	1 381 547	222 817	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			222 817	-222 817	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-361 364	361 364		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		111 000	-111 000		
Årets resultat				-198 037	
Belopp vid årets slut	61 725	3 237 362	1 854 728	-198 037	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	218399	1,49%	2023-04-30	2 974 170	31 176
Swedbank	2752411062	1,02%	2024-09-25	3 315 000	0
Swedbank	2754656862	2,76%	2023-01-28	2 203 000	50 000
				8 492 170	81 176
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 315 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 086 290
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				21 631 000	21 631 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				21 631 000	21 631 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				81 176	78 578
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 095 994	2 203 000
				5 177 170	2 281 578
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				21 601	28 257
Källskatt				20 625	22 875
				42 226	51 132
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				210 218	189 032
Upplupna räntekostnader				20 631	15 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				93 561	102 025
				324 410	306 432
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Lugnet i Västerås

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Västerås, 2023-03-15

Anna Carlsson

Henrik Mattila

Irene Bjureland

Niklas Andreas Lörstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-21

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lugnet i Västerås, org.nr. 778500-1517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lugnet 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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 Lugnet 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 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.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 21/3 2022

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lugnet i Västerås



175
KR/KVM
SPARANDE



3469
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



229
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



825
KR/KVM
ÅRSVIGT

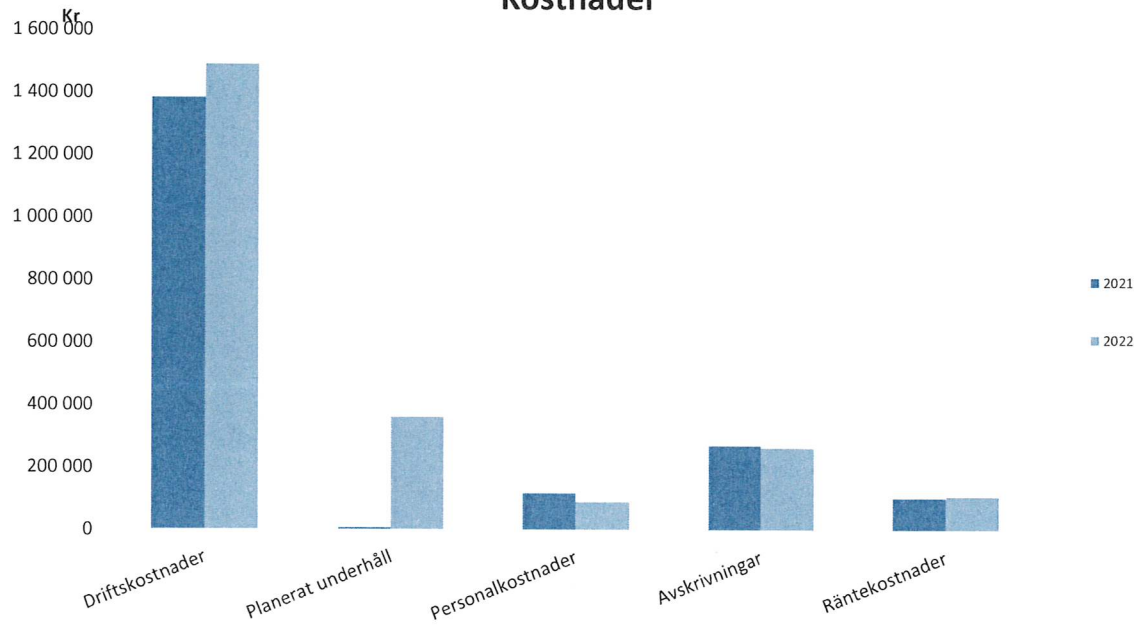
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 175 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-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3469 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 4%	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 229 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
	Arsavgift 825 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 Lugnet i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

