



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Apollo i Fagersta får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2019-09-13.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheterna Alfa 16 och Anna 5 som byggdes år 1980-1981.

På fastigheten finns 17 bostadshus med tillsammans 160 entréer med adresserna Bragevägen 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21 och Almvägen 25, 27, 29, 36, 38 samt Myrbovägen 8, 10 och 12.

Föreningens 158 bostäder fördelar sig enligt följande:

38 lgh	2 r o k	72,0 m ²
76 lgh	3 r o k	84,0 m ²
22 lgh	4 r o k	121,0 m ²
20 lgh	5 r o k	130,5 m ²
2 lgh	5 r o k	144,0 m ²

Lägenhetsyta: 14 680 m².

Inom föreningen finns ett kvartershus, 32 garage, 60 parkeringsplatser i parkeringshuset, 6 parkeringsplatser med motorvärmare samt 68 avgiftsfria platser runtom i området. Det finns även små förrådsutrymmen att hyra.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett den i augusti/september 2020.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna och den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning i Mälardalen AB.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| * Hörmann Svenska AB | Service och underhåll av garageportar |
| * Rapid Bevakning | Områdesbevakning |
| * HSB Förvaltning i Mälardalen AB | Energiövervakning och digitala ritningar |
| * Alektum Group AB | Inkassoärenden |



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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ombyggnad ventilation	2006
Mark & asfaltsarbeten	2006-2009
Målningsarbeten	2007-2008
Byte rötskadat trä	2013-2014
Fönsterbyten	2015-2016
Ombyggnad av lekplats	2018 och 2019
Renovering garage	2019
Byte garageportar	2020

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 211 (208) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 20 (23) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Obay Al-Kass	ordförande
Eigil Nielsen	vice ordförande
Yvonne Johansson	sekreterare
Gun-Britt Lindström	ledamot
Lennart Lennartsson	ledamot
Inger Degerman	ledamot
Nils-Erik Hed	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Obay Al-Kass, Yvonne Johansson och Eigil Nielsen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Inger Degerman, Lennart Lennartsson, Obay Al-Kass och Gun-Britt Lindström, två i förening.

Revisor

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

Valberedning

Styrelsen går in som valberedning.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Obay Al-Kass utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Eigil Nielsen utsågs till ersättare.

Vicevärd

Vicevärd har Lennart Lennartsson varit.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020 på Apollogården. På stämman deltog 15 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Byte av samtliga 32 garageportar till motordrivna rullportar, utbyte av rötskadat trä, beställt utbyte av 22 förrådsdörrar.

Styrelsen har beslutat att byta panel och räcken efter behov, det går inte att följa UH-planen då det kan bli så att vi ska byta en fasad som inte är i behov av byte.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 193 000 kr.

Styrelsens underhållsplaner de närmaste åren är att följa UH-planen i stort. Bl a målning av fasader, byte av panel och räcken efter behov samt linjemarkering av p-platser.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 995 550 kr. Under året har föreningen amorterat 711 752 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter från 2020-01-01. Även från 2021-01-01 förblir årsavgifterna oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 635 kr per kvm bostadsyta.

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

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. 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.

Under året har vi deltagit på två träffar med HSB förvaltning.

Nyinflyttade medlemmar har fått infoblad från föreningen.

Föreningen har en egen hemsida under adressen: www.hsb.se/malardalarna/brf/apollo





Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	9 647	9 646	9 615	9 681	9 707
Resultat efter finansiella poster tkr	2 457	2 526	2 486	2 238	1 274
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	44%	41%	38%	35%	33%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	635	635	635	635	635
Bankskuld kr/m ²	2 520	2 569	2 618	2 668	2 718
Räntekostnader kr/m ²	48	51	54	64	77
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	54%	55%	59%	60%	61%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	81	81	81	89	94

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 649 400	13 694 501	7 449 678	2 526 084
Omföring av årets resultat enl årsstämma			2 526 084	-2 526 084
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-94 281	94 281	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 193 000	-1 193 000	
Årets resultat				2 457 061
Belopp vid årets slut	3 649 400	14 793 220	8 877 043	2 457 061

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	9 975 762
Disponerat ur UH-fonden	94 281
Avsatt till UH-fonden	- 1 193 000
Årets resultat	<u>2 457 061</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	11 334 104

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	11 334 104
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 14 793 220 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 358 342 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Apollo i Fagersta**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>9 646 761</u>	<u>9 646 183</u>
Summa rörelseintäkter		9 646 761	9 646 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 077 645	-4 924 019
Planerat underhåll	Not 4	-98 589	-183 913
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-164 158	-159 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	<u>-1 165 503</u>	<u>-1 129 940</u>
Summa rörelsekostnader		-6 505 895	-6 397 593
Rörelseresultat		3 140 865	3 248 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 326	26 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-711 131</u>	<u>-749 177</u>
Summa finansiella poster		-683 805	-722 506
Årets resultat		2 457 061	2 526 084
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		<u>-1 193 000</u>	<u>-1 183 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>94 281</u>	<u>183 913</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 098 719	-999 087
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 358 342	1 526 997

**HSB brf Apollo i Fagersta****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	41 421 837	42 452 524
Mark	Not 10	6 005 400	6 005 400
Markanläggningar	Not 11	1 377 246	971 233
Inventarier	Not 12	30 142	37 520
		<u>48 834 625</u>	<u>49 466 677</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar	Not 13	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
		6 000 000	6 000 000

Summa anläggningstillgångar 54 834 625 55 466 677

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	2 486	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		13 034 674	10 945 166
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	28 429	20 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>495 044</u>	<u>549 363</u>
		13 560 632	11 514 885

Summa omsättningstillgångar 13 560 632 11 514 885

Summa tillgångar**68 395 258 66 981 562**

**HSB brf Apollo i Fagersta**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 649 400	3 649 400
Underhållsfond	14 793 220	13 694 501
	<u>18 442 620</u>	<u>17 343 901</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 877 043	7 449 678
Årets resultat	2 457 061	2 526 084
	<u>11 334 104</u>	<u>9 975 762</u>
Summa eget kapital	<u>29 776 724</u>	<u>27 319 663</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 27 272 798	36 995 550
	<u>27 272 798</u>	<u>36 995 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 9 722 752	711 752
Leverantörsskulder	516 351	877 207
Aktuell skatteskuld	10 561	10 561
Fond för inre underhåll	23 690	23 690
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 0	275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 072 382	1 042 864
	<u>11 345 736</u>	<u>2 666 349</u>
Summa skulder	<u>38 618 534</u>	<u>39 661 899</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>68 395 258</u>	<u>66 981 562</u>

**HSB brf Apollo i Fagersta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 457 061	2 526 084
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 165 503	1 129 940
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 622 564</u>	<u>3 656 024</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	43 760	-395 830
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-331 613</u>	<u>624 813</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 334 711	3 885 007
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-533 451	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-461 467</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-533 451	-461 467
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-711 752</u>	<u>-726 388</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-711 752	-726 388
Årets kassaflöde	2 089 508	2 697 152
Likvida medel vid årets början	16 945 166	14 248 014
Likvida medel vid årets slut	19 034 674	16 945 166

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

**HSB brf Apollo i Fagersta****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 1,79 %

Markanläggningar 6,36%

Inventarier 5,61 %

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 63 193 982 kr. (63 193 982 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Apollo i Fagersta**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 322 332	9 322 332
Hyror, parkering och garage	229 056	242 250
Övriga avgifter, värme	59 997	76 384
Övriga intäkter	41 063	12 405
Bruttoomsättning	<u>9 652 448</u>	<u>9 653 371</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-540	-830
Hyresbortfall	-5 147	-6 358
	9 646 761	9 646 183
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 033 980	1 114 228
Reparationer	589 658	408 575
El	81 837	86 930
Uppvärmning	1 499 111	1 561 085
Vatten	624 863	609 074
Sophämtning	261 466	221 653
Övriga avgifter	472 871	445 071
Förvaltningskostnader	229 577	187 478
Fastighetsavgift	215 535	215 535
Övriga driftskostnader	68 748	74 390
	5 077 645	4 924 019
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	4 308	0
Underhåll enligt plan	94 281	183 913
	98 589	183 913
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	67 902	65 467
Vicevärdsarvode	60 000	60 000
Övriga arvoden	600	1 200
Revisorsarvode	6 316	6 090
Löner och andra ersättningar	7 200	1 748
Sociala kostnader	22 140	25 216
	164 158	159 721
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 030 687	1 030 687
Markanläggningar	127 438	91 875
Inventarier	7 378	7 378
	1 165 503	1 129 940
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	24 000	24 267
Övriga finansiella intäkter	3 326	2 404
	27 326	26 671
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	711 131	749 141
Räntekostnad skattekonto	0	36
	711 131	749 177

**HSB brf Apollo i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	59 735 476	59 735 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 735 476	59 735 476
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 994 525	-13 963 838
Årets avskrivningar	-1 030 687	-1 030 687
Utgående avskrivningar	-16 025 212	-14 994 525
Ingående nedskrivningar	-2 288 427	-2 288 427
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 288 427	-2 288 427
Bokfört värde	41 421 837	42 452 524
Taxeringsvärde för Anna 5 och Alfa 16 i Fagersta. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	54 730 000	54 730 000
Byggnad - lokaler	754 000	754 000
	55 484 000	55 484 000
Mark - bostäder hyreshus	13 255 000	13 255 000
Mark - lokaler	404 000	404 000
	13 659 000	13 659 000
Taxeringsvärde totalt	69 143 000	69 143 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 005 400	6 005 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 005 400	6 005 400
Bokfört värde	6 005 400	6 005 400
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 471 244	1 025 796
Årets investeringar	533 451	445 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 004 695	1 471 244
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 011	-408 136
Årets avskrivningar	-127 438	-91 875
Utgående avskrivningar	-627 449	-500 011
Bokfört värde	1 377 246	971 233
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	131 538	126 019
Årets investeringar	0	16 019
Årets avyttringar	0	-10 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 538	131 538
Ingående avskrivningar	-94 018	-97 140
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	10 500
Årets avskrivningar	-7 378	-7 378
Utgående avskrivningar	-101 396	-94 018
Bokfört värde	30 142	37 520
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-12-16, ränta 0,40 %	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

**HSB brf Apollo i Fagersta**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 486	89 151		
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar		0	-89 151		
		2 486	0		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		28 429	20 356		
		28 429	20 356		
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 649 400	13 694 501	7 449 678	2 526 084	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			2 526 084	-2 526 084	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-94 281	94 281		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		1 193 000	-1 193 000		
Årets resultat				2 457 061	
Belopp vid årets slut	3 649 400	14 793 220	8 877 043	2 457 061	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	814895	1,75%	2021-09-01	9 019 000	8 000
Stadshypotek AB	869658	1,97%	2022-09-01	10 125 000	0
Stadshypotek AB	931116	2,07%	2023-09-01	8 226 550	303 752
Stadshypotek AB	996083	1,85%	2024-09-01	9 625 000	400 000
				36 995 550	711 752
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				27 272 798	
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					33 436 790
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				59 718 500	59 718 500
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				59 718 500	59 718 500
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				711 752	711 752
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 011 000	0
				9 722 752	711 752
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				0	275
				0	275
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				780 560	723 603
Upplupna räntekostnader				58 805	61 954
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				233 017	257 307
				1 072 382	1 042 864
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Apollo i Fagersta

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Fagersta, 2021-03-23

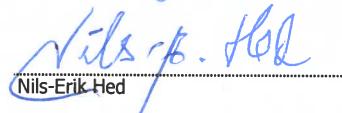

Eigil Nielsen


Gunbritt Lindström


Yvonne Johansson

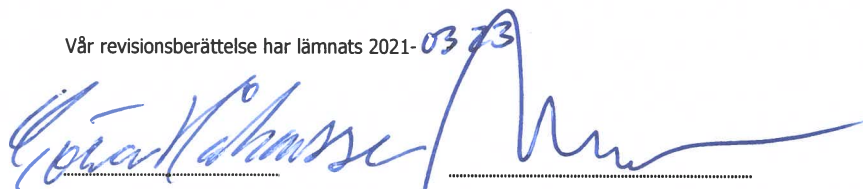

Inger Degerman


Lennart Lennartsson


Nils-Erik Hed


Obay AL-Kass

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23



Göran Håkansson
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Apollo i Fagersta, org.nr. 716412-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apollo i Fagersta 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

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 Apollo i Fagersta 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta den 23/7 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Göran Håkansson

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Apollo i Fagersta



241
KR/KVM
SPARANDE



2394
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



143
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD






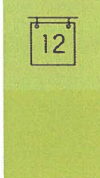


Nej
TOMTRÄTT



635
KR/KVM
ÅRSVIGT

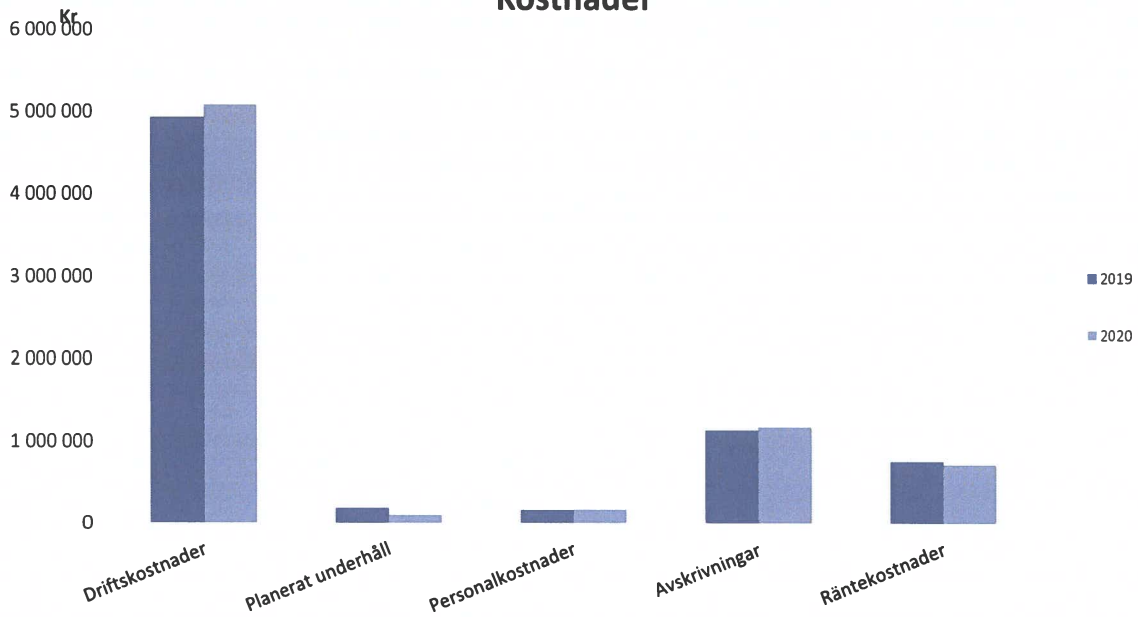
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 241 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 2394 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 143 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 635 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 Apollo i Fagersta

Kostnader



Driftkostnader

