



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Byxkröken 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 2018-07-25.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheten Alfa 14 som byggdes år 1968.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 1 trapphus med adressen Dalavägen 32.

Föreningens 28 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh	3 r o k	90 m <sup>2</sup>
8 lgh	3 ½ r o k	90 m <sup>2</sup>
14 lgh	4 r o k	101 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 2 674 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 5 lokaler, 36 p-platser och 2 garage.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, där även bostadstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 12 mars 2020.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

### Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

- \* Com Hem
- \* Kone AB
- \* HSB Förvaltning i Mälardalarna AB
- Kabel-TV
- Serviceavtal hissar
- Energitygg och underhållsplan

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

<b><u>Åtgärd</u></b>	<b><u>År</u></b>
Ombyggnad lokaler	1990 och 2009
Fasadrenovering	2008
Balkongrenovering	2012
Byte värmepump	2015
Ny ventilationsanläggning	2017
Fasadrenovering	2018





### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 37 (39) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 0 (0) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen**

Lars-Göran Bergius	ordförande
Inga-Lill Bergius	sekreterare/ledamot
Walter Münger	sekreterare/ledamot
Patrik Pettersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inga-Lill Bergius och Lars-Göran Bergius.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Göran Bergius och Walter Münger, två i förening.

### **Revisor**

Sigyn Thorbjörnsson valdes som ordinarie revisor samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Inger Jansson och Vivi-Ann Münger. Sammankallande har varit Inger Jansson.

### **Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma**

Lars-Göran Bergius utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Walter Münger utsågs till ersättare.

### **Vicevärd**

Vicevärdsavtal med HSB Mälardalarna.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020 i föreningslokalen. På stämman deltog inga medlemmar, stämman genomfördes via poströstning.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har motorvärmare bytts ut.

En del av åtgärderna som fanns med i underhållsplanen för 2020 behövde inte utföras, då det inte fanns behov.

Planerade åtgärder enligt underhållsplanen de närmaste 5 åren är bla tvättmaskins- och torkskåpsbyte, utbyte av entréport samt målning fönster.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 167 000 kronor.



## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 159 730 kr. Under året har föreningen amorterat 60 890 kr.

Två lån villkorsändras under 2021, ett i februari och det andra i september.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 4% från och med 2020-01-01. Även från 2021-01-01 höjs årsavgifterna med 4%. Årsavgifterna uppgår därefter till 648 kr per kvm boyta.

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

Styrelsen bedömer att årsavgifterna kommer fortsätta höjas med 4% de närmast kommande åren på grund av mycket stora investeringsbehov som stambyte/relining, hissbyte/ombyggnad, brandskydd och skalskydd.

## 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 sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har under året deltagit på en ordförandeträff.

Under året har medlemmarna fått information av styrelsen om avgiftshöjning.

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	2 139	2 135	2 069	2 040	1 998
Resultat efter finansiella poster tkr	577	417	-363	406	95
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	45%	41%	37%	40%	38%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	623	599	593	587	570
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 556	1 578	1 604	1 630	1 484
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	25	27	28	33	41
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	33%	34%	36%	36%	33%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	62	60	61	47	53

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	406 600	806 032	1 682 723	416 880
Omföring av årets resultat enl årsstämma			416 880	-416 880
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-29 404	29 404	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		167 000	-167 000	
Årets resultat				577 414
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>406 600</b>	<b>943 628</b>	<b>1 962 007</b>	<b>577 414</b>



## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 099 603
Disponerat ur UH-fonden	29 404
Avsatt till UH-fonden	- 167 000
Årets resultat	<u>577 414</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 539 421

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 539 421
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 943 628 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 439 818 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Byxkröken i Fagersta**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 138 595	2 135 385
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 138 595</b>	<b>2 135 385</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 259 597	-1 299 491
Planerat underhåll	Not 4	-29 404	-131 901
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-33 591	-43 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-172 580	-172 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 495 172</b>	<b>-1 647 512</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>643 423</b>	<b>487 873</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-66 009	-70 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 009</b>	<b>-70 993</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>577 414</b>	<b>416 880</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-167 000	-161 000
Disposition underhållsfond		29 404	131 901
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-137 596	-29 099
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>439 818</b>	<b>387 781</b>

**HSB brf Byxkröken i Fagersta**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	5 788 422	5 956 408
Mark	Not 9	75 000	75 000
Inventarier	Not 10	25 512	30 106
		<u>5 888 934</u>	<u>6 061 514</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 888 934</u>	<u>6 061 514</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 706 919	2 035 377
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	17 586	18 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 364	52 066
		<u>2 773 869</u>	<u>2 105 529</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 773 869</u>	<u>2 105 529</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>8 662 803</u></b>	<b><u>8 167 043</u></b>



## HSB brf Byxkröken i Fagersta

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	406 600	406 600
Underhållsfond	943 628	806 032
	<u>1 350 228</u>	<u>1 212 632</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 962 007	1 682 723
Årets resultat	577 414	416 880
	<u>2 539 421</u>	<u>2 099 603</u>
Summa eget kapital	<u>3 889 649</u>	<u>3 312 235</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>2 733 460</u>	<u>3 022 250</u>
	2 733 460	3 022 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	1 426 270	1 198 370
Aktuell skatteskuld	105 635	84 894
Fond för inre underhåll	4 404	4 193
Övriga kortfristiga skulder	277 654	266 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	0	14 354
	Not 16	
	<u>225 731</u>	<u>264 509</u>
	2 039 694	1 832 558
Summa skulder	<u>4 773 154</u>	<u>4 854 808</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>8 662 803</b></u>	<u><b>8 167 043</b></u>

**HSB brf Byxkröken i Fagersta**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	577 414	416 880
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>172 580</u>	<u>172 580</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	749 994	589 460
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 202	10 564
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-20 764</u>	<u>88 051</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	732 432	688 075
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-23 460</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-23 460
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-60 890</u>	<u>-68 820</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 890	-68 820
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>671 542</b>	<b>595 795</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 035 377</b>	<b>1 439 583</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 706 919</b>	<b>2 035 377</b>

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



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

Byggnader 1,78 %

Inventarier 10 %

**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 2 258 942 kr. (2 258 942 kr)

**Övrigt**

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

**HSB brf Byxkröken i Fagersta**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 665 816	1 601 700
Hyrer, lokaler, parkering och garage	432 012	418 470
Övriga avgifter	98 700	101 390
Övriga intäkter	8 745	68 097
Bruttoomsättning	<u>2 205 273</u>	<u>2 189 657</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-7 186	0
Hyesbortfall	-21 560	-16 340
Avsatt till inre fond	-37 932	-37 932
	<u><b>2 138 595</b></u>	<u><b>2 135 385</b></u>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	340 898	266 427
Reparationer	55 407	102 271
El	93 087	91 201
Uppvärmning	423 334	441 650
Vatten	103 571	98 044
Sophämtning	41 873	43 067
Övriga avgifter	62 876	75 346
Förvaltningskostnader	73 471	96 676
Fastighetsavgift	47 995	47 995
Övriga driftskostnader	17 085	36 815
	<u><b>1 259 597</b></u>	<u><b>1 299 491</b></u>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>29 404</u>	<u>131 901</u>
	<b>29 404</b>	<b>131 901</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	26 267	28 926
Revisorsarvode	3 948	7 500
Löner och andra ersättningar	916	1 913
Sociala kostnader	2 460	5 202
	<u><b>33 591</b></u>	<u><b>43 541</b></u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	167 986	167 986
Inventarier	4 594	4 594
	<u><b>172 580</b></u>	<u><b>172 580</b></u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	65 019	69 868
Övriga finansiella kostnader	990	1 125
	<u><b>66 009</b></u>	<u><b>70 993</b></u>



## HSB brf Byxkröken i Fagersta

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 423 779	9 423 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 423 779	9 423 779
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 467 371	-3 299 385
Årets avskrivningar	-167 986	-167 986
Utgående avskrivningar	-3 635 357	-3 467 371
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 788 422</b>	<b>5 956 408</b>
Taxeringsvärde för Alfa 14 i Fagersta. Värdeår 1968.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 600 000	8 600 000
Byggnad - lokaler	1 033 000	1 033 000
	9 633 000	9 633 000
Mark - bostäder hyreshus	2 505 000	2 505 000
Mark - lokaler	435 000	435 000
	2 940 000	2 940 000
Taxeringsvärde totalt	12 573 000	12 573 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 940	22 480
Årets investeringar	0	23 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 940	45 940
Ingående avskrivningar	-15 834	-11 240
Årets avskrivningar	-4 594	-4 594
Utgående avskrivningar	-20 428	-15 834
<b>Bokfört värde</b>	<b>25 512</b>	<b>30 106</b>

**HSB brf Byxkröken i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	17 586	18 086
	<b>17 586</b>	<b>18 086</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	406 600	806 032	1 682 723	416 880
Omföring av årets resultat enligt årstämma			416 880	-416 880
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-29 404	29 404	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		167 000	-167 000	
Årets resultat				577 414
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>406 600</b>	<b>943 628</b>	<b>1 962 007</b>	<b>577 414</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658611732	1,85%	2022-04-25	751 800	0
Swedbank	2658611740	1,54%	2021-02-25	697 050	14 600
Swedbank	2658611765	1,34%	2023-08-25	875 900	0
Swedbank	2851838488	1,46%	2021-09-24	697 500	22 500
Swedbank	2852281225	1,59%	2023-01-25	708 750	22 500
Swedbank	2858746817	1,43%	2023-02-24	428 730	9 220
				4 159 730	68 820

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****2 733 460**

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

3 815 630

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

Fastighetsinteckningar

4 423 300

4 423 300

*varav frigjorda*

0

0

**Summa ställda säkerheter****4 423 300****4 423 300****Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	68 820	1 198 370
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 357 450	0
	<b>1 426 270</b>	<b>1 198 370</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	0	4 536
Källskatt	0	9 818
	<b>0</b>	<b>14 354</b>

**HSB brf Byxkröken i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	179 982	159 533
Upplupna räntekostnader	5 687	4 482
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 062	100 494
	<b>225 731</b>	<b>264 509</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

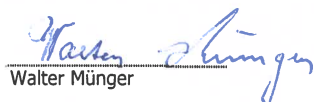
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Fagersta, 2021-04-08

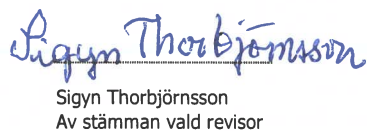
  
Inga-Lill Bergius

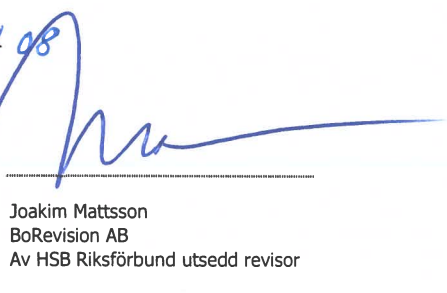
  
Lars-Göran Bergius

  
Pettersson Patrik

  
Walter Münger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08

  
Sigyn Thorbjörnsson  
Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Byxkröken i Fagersta, org.nr. 779000-1221

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Byxkröken 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Byxkröken 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 8/4 2021

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

.....  
Sigyn Thorbjörnsson  
Av föreningen vald revisor









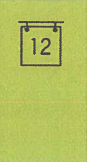
# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Byxkröken i Fagersta





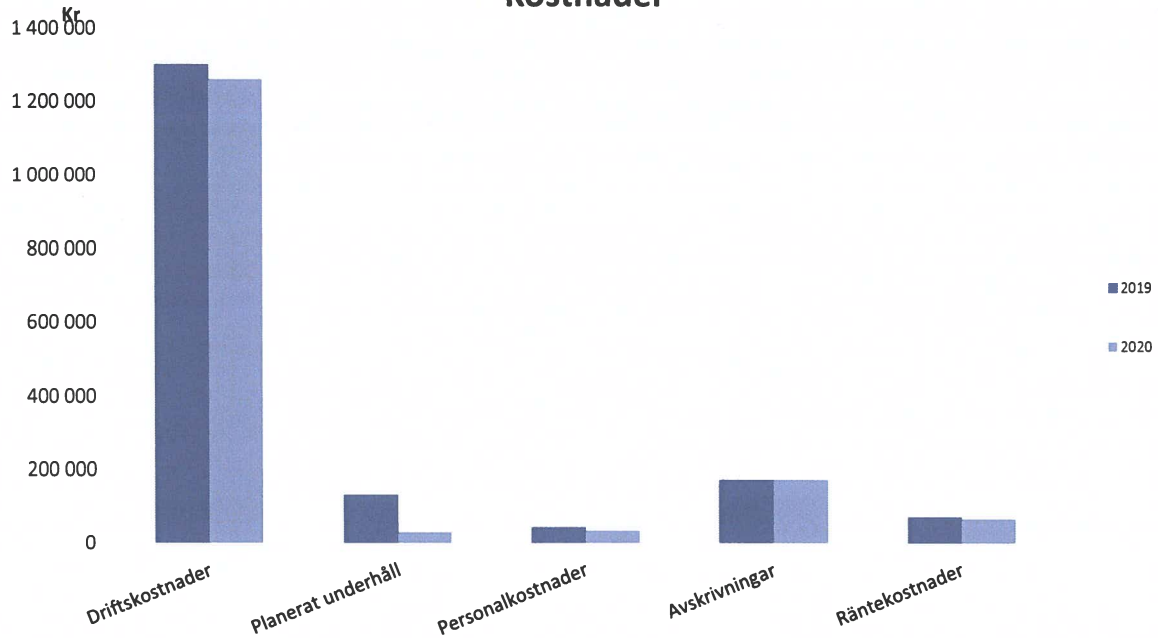
	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 229 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1224 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
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  182 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 623 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.



Org Nr: 779000-1221

## HSB brf Byxkröken i Fagersta

### Kostnader



### Driftkostnader

