



HSB - där möjligheterna bor

Till
Samtliga medlemmar i
HSB Brf Hellas

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA - POSTRÖSTNING

Föreningsstämma i HSB Brf Hellas kommer att hållas genom poströstning den 8 juni 2021.

Eftersom det är ytterst angeläget att föreningsstämman kan genomföras på ett sådant sätt att risken för smittspridning av coronaviruset och sjukdomen covid-19 minimeras har styrelsen för HSB Brf Hellas vid styrelsemötet 4 maj 2021 beslutat att föreningsstämman ska genomföras med enbart poströstning.

Information inför poströstning

Styrelsen har utifrån dagordningen till föreningsstämman upprättat bifogade underlag för poströstning.

Poströsten ska ha inkommit **senast den 4 juni 2021 till Bengt Fors, Ringvägen 11.**

Medlem som avgivit poströst förs in i röstlängden och ses som deltagande vid föreningsstämman.

Bilagat översändes:

- Formulär för poströstning tillika dagordning
- (Valberedningens förslag)
- Årsredovisning

Med vänlig hälsning

Styrelsen för

HSB Brf Hellas



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hellas 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 2019-02-02.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheterna Kulan 3, Kulan 4 och Släggan 1 som byggdes år 1962.

Föreningen är också en av fyra delägare till Ringvägsårdens Samfällighetsförening. Samfällighetens syfte är att leverera fjärrvärme till andelsägarna. Brf Hellas ägarandel är 32,8 %.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Ringvägen 7, 9 och 11.

Föreningens 132 bostäder fördelar sig enligt följande:

15 st	1 r o k	40,5-41,0 m ²
59 st	2 r o k	54,0-62,5 m ²
1 st	3 r o k	107,5 m ²
40 st	3 r o k	74,5-78,0 m ²
17 st	4 r o k	101,5-102,0 m ²

Lägenhetsyta: 9 030,5 m²

Inom föreningen finns 8 garageplatser, 1 lokal och 82 bilplatser.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 1 juni 2020.

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

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

* Home Solutions	Enhetsmätning el (avläsning av el i lägenheterna)
* Elkraft Sverige AB	Elförsörjning till hela föreningen
* Com Hem AB	Kabel-tv
* SCT Hiss AB	Serviceavtal hissar
* Global Infrateknik AB	Ventilation
* Alektum Group AB	Inkassoärenden
* HSB Förvaltning i Mälardalen AB	Digitala ritningar och underhållsplan



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

Åtgärd	År
Fönsterbyte	1990
Badrumsrenovering	1995
Balkong- och fasadrenovering	2006
Enhetsmätning av el	2007
Trapphusventilation	2013
Byte värmepump	2014
Ombyggnad lokal till bostadsrätt	2015
Renovering av tvättstugorna	2016
Byte styrskaåp hissar	2017
Garageportar	2020
Grävt dag- och spillvatten	2020

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 145 (142) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 18 (15) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets slut finns 1 oplacerad lägenhet som är uthyrd i andra hand.

Styrelsen

Bengt Fors	ordförande
Kenth Rosendahl	vice ordförande
Kerstin Thelin	sekreterare
Mattias Eriksson	ledamot
Nils-Erik Hed	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Lars Eriksson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Fors och Kenth Rosendahl.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Kenth Rosendahl, Bengt Fors, Mattias Eriksson och Kerstin Thelin, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Rolf Ström samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Styrelsen valdes till valberedning.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Rolf Ström utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Vicevärd har varit Bengt Fors.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020 på Ringvägsgården. På stämman deltog 11 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har dag- och spillvattensystemen grävts nytt. Garageportarna har även bytts ut. 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 453 000 kronor.

Kommande åtgärder under 2021 är att utöka parkeringsplatserna. Bygglov har sökts.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 582 125 kr. Under året har föreningen amorterat 241 255 kr.

Från 2020-01-01 var årsavgifterna oförändrade. Styrelsen har även beslutat om oförändrade årsavgifter från 2021-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 639 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.

Föreningen har en hemsida: <https://www.hsb.se/malardalen/brf/hellas>





Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	6 099	6 138	6 043	6 010	5 916
Resultat efter finansiella poster tkr	1 223	200	987	4 090	-216
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	25%	21%	19%	15%	13%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	639	639	627	614	614
Bankskuld kr/m ²	1 504	1 531	1 651	1 675	1 700
Räntekostnader kr/m ²	31	37	38	42	50
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	49%	51%	57%	58%	59%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	50	50	51	55	55

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	177 290	292 205	523 834	2 922 559	200 062
Omföring av årets resultat enl årsstämma				200 062	-200 062
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-61 063	61 063	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			453 000	-453 000	
Årets resultat					1 223 186
Belopp vid årets slut	177 290	292 205	915 771	2 730 684	1 223 186

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 122 621
Disponerat ur UH-fonden	61 063
Avsatt till UH-fonden	- 453 000
Årets resultat	<u>1 208 229</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 938 913

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 938 913
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 915 771 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 816 292 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Hellas i Fagersta**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 098 532	6 138 382
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	65 000
Summa rörelseintäkter		6 098 532	6 203 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 910 387	-4 144 789
Planerat underhåll	Not 5	-61 063	-960 250
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-131 410	-129 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 363	-435 329
Summa rörelsekostnader		-4 594 223	-5 669 876
Rörelseresultat		1 504 309	533 506
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 286	2 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-283 408	-335 901
Summa finansiella poster		-281 122	-333 445
Årets resultat		1 223 186	200 062
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-453 000	-455 000
Disposition underhållsfond		61 063	960 250
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-391 937	505 250
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		831 249	705 312

**HSB brf Hellas i Fagersta**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	14 891 265	14 311 097
Mark	Not 11	278 192	278 192
		<u>15 169 457</u>	<u>14 589 289</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 169 457</u>	<u>14 589 289</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	4 637	49 738
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	106 496	136 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		386 168	234 567
		<u>497 301</u>	<u>420 734</u>
Kassa och bank	Not 14	5 472 344	4 573 314
Summa omsättningstillgångar		<u>5 969 645</u>	<u>4 994 048</u>
Summa tillgångar		<u>21 139 102</u>	<u>19 583 337</u>

**HSB brf Hellas i Fagersta**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 15	
Insatser	292 205	292 205
Upplåtelseavgifter	177 290	177 290
Underhållsfond	915 771	523 834
	<u>1 385 266</u>	<u>993 329</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 730 684	2 922 559
Årets resultat	1 223 186	200 062
	<u>3 953 870</u>	<u>3 122 621</u>
Summa eget kapital	<u>5 339 135</u>	<u>4 115 949</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>9 661 701</u>	<u>10 682 405</u>
	9 661 701	10 682 405
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	3 920 424	3 140 975
Aktuell skatteskuld	189 337	157 883
Fond för inre underhåll	7 412	7 192
Övriga kortfristiga skulder	916 817	884 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	19 412	18 337
	Not 19	
	<u>1 084 863</u>	<u>576 401</u>
	6 138 265	4 784 983
Summa skulder	<u>15 799 966</u>	<u>15 467 388</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>21 139 102</u>	<u>19 583 337</u>

**HSB brf Hellas i Fagersta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 223 186	200 062
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	491 363	435 329
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 714 549</u>	<u>635 391</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 566	-27 435
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	573 834	29 971
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 211 816</u>	<u>637 926</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 071 531	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 071 531</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-241 255	-1 083 567
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-241 255</u>	<u>-1 083 567</u>
Årets kassaflöde	899 030	-445 641
Likvida medel vid årets början	4 573 314	5 018 955
Likvida medel vid årets slut	5 472 344	4 573 314

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



**HSB brf Hellas 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 1,55 %

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 11 765 883 kr. (11 765 883 kr)

Övrigt

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



HSB brf Hellas i Fagersta

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 772 792	5 772 792
Hyror	202 043	201 047
Övriga avgifter, enhetsmätning el	241 689	312 259
Övriga intäkter	26 496	959
Bruttoomsättning	<u>6 243 020</u>	<u>6 287 056</u>
Avgiftsbortfall	100	-5 106
Hysesrabatter och övriga avdrag	-590	-195
Hysesbortfall	-8 915	-8 290
Avsatt till inre fond	<u>-135 084</u>	<u>-135 084</u>
	6 098 532	6 138 382
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Vinst / förlust försäljning lägenhet	<u>0</u>	<u>65 000</u>
	0	65 000
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	766 655	781 889
Reparationer	107 133	252 493
El	466 043	569 364
Uppvärmning	1 180 800	1 180 800
Vatten	633 268	571 992
Sophämtning	246 233	184 352
Övriga avgifter	206 273	186 652
Gemensamhetsanläggning	-12 285	91 254
Förvaltningskostnader	160 778	167 491
Fastighetsavgift	83 895	83 895
Övriga driftskostnader	<u>71 596</u>	<u>74 607</u>
	3 910 387	4 144 789
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>61 063</u>	<u>960 250</u>
	61 063	960 250
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 590	59 377
Vicevärdsarvode	37 152	37 152
Revisorsarvode	6 317	6 090
Löner och andra ersättningar	1 000	1 621
Sociala kostnader	<u>25 351</u>	<u>25 268</u>
	131 410	129 508
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	479 763	435 329
Restvärdesavskrivning	<u>11 600</u>	<u>0</u>
	491 363	435 329
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	<u>2 286</u>	<u>2 456</u>
	2 286	2 456
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>283 408</u>	<u>335 901</u>
	283 408	335 901

**HSB brf Hellas i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	29 891 043	29 891 043
Årets nyanskaffning	1 071 531	0
Årets utrantering	-24 200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 938 374</u>	<u>29 891 043</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 579 946	-15 144 617
Årets restvärdesavskrivning	12 600	0
Årets avskrivningar	-479 763	-435 329
Utgående avskrivningar	<u>-16 047 109</u>	<u>-15 579 946</u>
Bokfört värde	14 891 265	14 311 097
Taxeringsvärde för Släggan 1 och Kulan 3 m fl i Fagersta. Värdeår 1963.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 200 000	22 200 000
Byggnad - lokaler	112 000	112 000
	<u>22 312 000</u>	<u>22 312 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	5 175 000	5 175 000
Mark - lokaler	47 000	47 000
	<u>5 222 000</u>	<u>5 222 000</u>
Taxeringsvärde totalt	27 534 000	27 534 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	278 192	278 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>278 192</u>	<u>278 192</u>
Bokfört värde	278 192	278 192
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 637	64 695
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-14 957
	<u>4 637</u>	<u>49 738</u>
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 179	14 179
Övriga fordringar	92 317	122 250
	<u>106 496</u>	<u>136 429</u>
Not 14 Kassa och bank		
Bankkonto	5 472 344	4 573 314
	<u>5 472 344</u>	<u>4 573 314</u>



HSB brf Hellas i Fagersta

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	177 290	292 205	523 834	2 922 559	200 062
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				200 062	-200 062
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-61 063	61 063	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			453 000	-453 000	
Årets resultat					1 223 186
Belopp vid årets slut	177 290	292 205	915 771	2 730 684	1 223 186
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	212319	2,23%	2021-06-01	2 564 796	56 368
Stadshypotek AB	213952	2,07%	2021-12-01	1 139 720	27 136
Stadshypotek AB	215724	2,13%	2022-06-30	1 776 220	38 200
Stadshypotek AB	217752	2,24%	2023-03-01	1 972 688	41 752
Stadshypotek AB	217753	2,24%	2023-03-01	912 418	19 312
Stadshypotek AB	223422	1,80%	2024-09-30	1 278 213	26 084
Stadshypotek AB	223423	1,80%	2024-09-30	377 560	11 676
Stadshypotek AB	223424	1,80%	2024-09-30	675 453	20 892
Stadshypotek AB	226530	1,68%	2025-09-01	2 885 057	57 992
				13 582 125	299 412
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 661 701	
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					12 085 065
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				22 559 600	22 559 600
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				22 559 600	22 559 600
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				299 412	241 420
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 621 012	2 899 555
				3 920 424	3 140 975
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				8 150	7 349
Källskatt				11 262	10 988
				19 412	18 337
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				607 357	444 477
Upplupna räntekostnader				25 292	28 218
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				452 214	103 706
				1 084 863	576 401



HSB brf Hellas i Fagersta

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Fagersta, 2021-05-17

Bengt Fors

Kent Rosendahl

Kerstin Thelin

Lars Eriksson

Mattias Eriksson

Nils-Erik Hed

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17

Rolf Ström
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hellas i Fagersta, org.nr. 779500-0632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hellas 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. Revisoremans 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. 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 Hellas 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 17/5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Rolf Ström

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Hellas i Fagersta



193
KR/KVM
SPARANDE



1478
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



248
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD










Nej
TOMTRÄTT



639
KR/KVM
ÅRSavgift

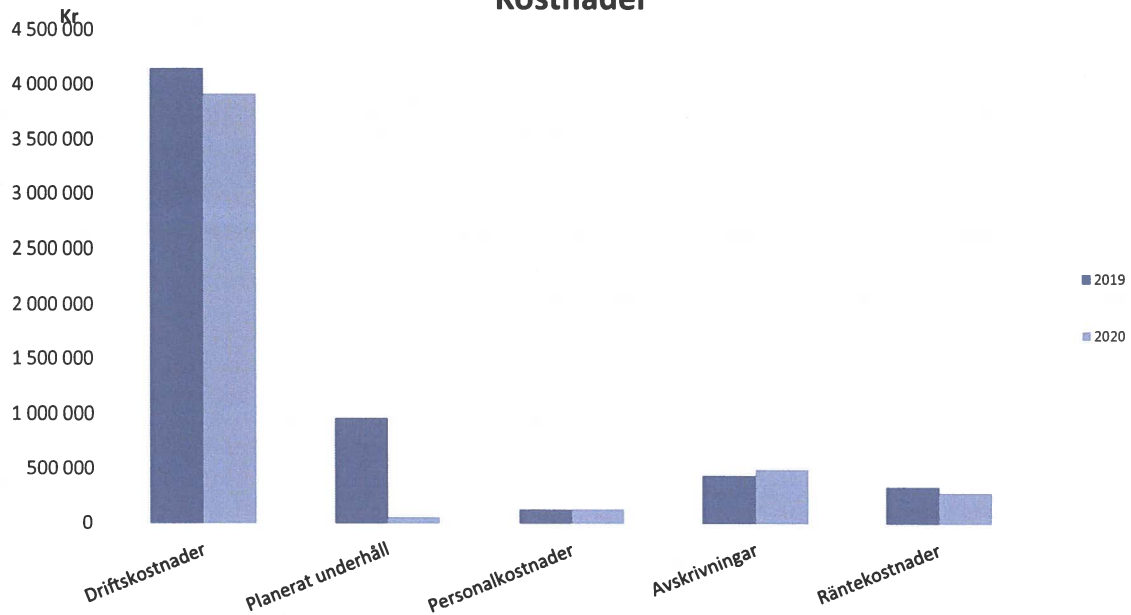
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 193 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 1478 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 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 %
	Energikostnad 248 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 639 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 Hellas i Fagersta

Kostnader



Driftskostnader

