



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sparta 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 2019-10-01.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheterna Kulan 2 och Sargen 1 som byggdes år 1963.

Föreningen är också en av fyra delägare till Ringvägsgårdens Samfällighetsförening. Samfällighetens syfte är att leverera fjärrvärme till andelsägarna. Brf Spartas ägarandel är 23,2 %.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Ringvägen 5 och 13.

Föreningens 84 bostäder fördelar sig enligt följande:

7 st	1 rok	40,5-41,0m ²
38 st	2 rok	53,5-62,5m ²
24 st	3 rok	73,0-78,0m ²
12 st	4 rok	101,0-101,5m ²
3 st	5 rok	114,0m ²

Lägenhetsyta: 5 953,5 m²

Inom föreningen finns 6 lokaler och 59 parkeringsplatser.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam till och med 2020-12-31. Från 2021-01-01 är de försäkrade i Länsförsäkringar, där även bostadsrättstillägget ingår.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts 3 april 2020.

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

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| * Home Solutions i Sverige | Enhetsmätning el (avläsning av el till varje lgh) |
| * Elkraft Sverige AB | Elförsörjning till hela föreningen |
| * Com Hem AB | Kabel TV |
| * AT Installation | Antennservice |
| * Schindler AB | Hisservice |
| * Alektum Group AB | Inkassoärenden |
| * HSB Förvaltning i Mälardalalen AB | Underhållsservice tvättstugeutrustning, uh-plan |



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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönsterbyte	Ingen uppgift
Badrumsrenovering	1993
Balkonger	1998
Enhetsmätning av el	2007
Bokningssystem	2008
Fasadmålning	2009
Byte entrédörrar	2013
Byte värmeväxlare i uc	2014
Renovering tvättstugor	2016
Byte dagvatten och avloppsledningar	2020
Asfaltering parkeringsytor	2020

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 92 (91) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 17 (15) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets slut finns 3 oplacerade lägenheter, varav 2 är uthyrda.

Styrelsen

Carina Andersson	ordförande
Merle Siitan	sekreterare
Birgitta Vendin	ledamot
Martin Vendin	ledamot
Gun Narfström	ledamot
Yvonne Bergman	ledamot
Patrik Bergström	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Vendin, Gun Narfström och Yvonne Bergman.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden. 2 ledamöter deltar även i Ringvägsgårdens Samfällighets möten som styrelseledamot och suppleant.

Firmatecknare har varit Gun Narfström, Carina Andersson, Merle Siitan och Birgitta Vendin, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Karl Erik Norman med Pia Shorto som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen är vakant.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Carina Andersson utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Vicevärd har Gun Narfström varit.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020 på Ringvägsgården. På stämman deltog 13 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört asfaltering av parkeringsytor, byte av dagvatten och avloppsledningar och byte av två balkongdörrar.

Takomläggning kommer att utföras under 2021 av Västerdalatak. Offerten är godkänd men arbetet kunde inte utföras under 2019 på grund av vädret eller 2020 på grund av Corona.

Föreningen har en stadgeenlig underhållsplan som uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 416 000 kronor.

Styrelsens underhållsplaner kommande år är utöver takomläggningen, iordningställande av marken efter grävningsarbetet 2020 samt byte av låssystem på vindsdörrar Ringv 5 och 13. Vindarna kommer vara blockerade 22.00-07.00.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 081 396 kr. Under året har föreningen amorterat 72 428 kr.

Årsavgifterna har varit oförändrade från 2020-01-01. Styrelsen har även beslutat att årsavgifterna ska vara oförändrade från 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till 706 kr/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.



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 552	4 629	4 543	4 448	4 335
Resultat efter finansiella poster tkr	54	-166	1 025	984	-666
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	19%	19%	20%	13%	5%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	706	706	692	679	659
Bankskuld kr/m ²	1 525	1 538	1 550	1 561	1 573
Räntekostnader kr/m ²	32	33	31	35	43
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	49%	49%	52%	53%	53%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	70	61	64	72	77

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	309 745	842 092	1 394 424	-165 839
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-165 839	165 839
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-826 475	826 475	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		416 000	-416 000	
Årets resultat				54 457
Belopp vid årets slut	309 745	431 617	1 639 060	54 457

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 228 585
Disponerat ur UH-fonden	826 475
Avsatt till UH-fonden	- 416 000
Årets resultat	<u>54 457</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 693 517

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 693 517
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 431 617 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 464 932 kr, se resultaträkningen.

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



**HSB brf Sparta i Fagersta**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 551 584	4 629 227
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 000
Summa rörelseintäkter		4 551 584	4 634 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 059 912	-3 586 457
Planerat underhåll	Not 5	-826 475	-616 838
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-129 065	-138 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 594	-267 503
Summa rörelsekostnader		-4 309 046	-4 608 854
Rörelseresultat		242 537	25 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	2 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-188 080	-193 808
Summa finansiella poster		-188 080	-191 212
Årets resultat		54 457	-165 839
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-416 000	-361 000
Disposition underhållsfond		826 475	616 838
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		410 475	255 838
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		464 932	89 999

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

Byggnader	Not 10	8 152 515	7 781 733
Mark	Not 11	183 859	183 859
Inventarier	Not 12	13 116	14 755
		<u>8 349 490</u>	<u>7 980 347</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 349 490</u>	<u>7 980 347</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	2 084	2 618
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 293 250	3 987 895
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	121 010	117 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 739	185 699
		<u>4 651 083</u>	<u>4 293 507</u>

Summa omsättningstillgångar 4 651 083 4 293 507

Summa tillgångar**13 000 573** **12 273 854**

**HSB brf Sparta i Fagersta**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	309 745	309 745
Underhållsfond	431 617	842 092
	<u>741 362</u>	<u>1 151 837</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 639 060	1 394 424
Årets resultat	54 457	-165 839
	<u>1 693 517</u>	<u>1 228 585</u>
Summa eget kapital	<u>2 434 878</u>	<u>2 380 421</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>4 611 140</u>	<u>9 081 396</u>
	4 611 140	9 081 396
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 4 470 256	72 428
Leverantörsskulder	959 630	117 643
Aktuell skatteskuld	5 900	5 392
Fond för inre underhåll	39 790	39 790
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 52 138	64 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>426 841</u>	<u>512 415</u>
	5 954 555	812 037
Summa skulder	<u>10 565 695</u>	<u>9 893 433</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 000 573</u>	<u>12 273 854</u>

**HSB brf Sparta i Fagersta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	54 457	-165 839
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	293 594	267 503
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>348 051</u>	<u>101 664</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 221	22 735
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	744 690	52 991
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 040 520</u>	<u>177 389</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-662 737	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-16 394
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-662 737</u>	<u>-16 394</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-72 428	-72 428
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-72 428</u>	<u>-72 428</u>
Årets kassaflöde	305 355	88 567
Likvida medel vid årets början	3 987 895	3 899 328
Likvida medel vid årets slut	4 293 250	3 987 895

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



HSB brf Sparta 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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,60 %

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 9 520 781 kr. (9 520 781 kr)

Övrigt

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



**HSB brf Sparta i Fagersta**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 204 392	4 204 392
Hyror	171 096	196 213
Övriga avgifter, enhetsmätning el	195 667	276 230
Övriga intäkter	15 039	25 339
Bruttoomsättning	<u>4 586 194</u>	<u>4 702 174</u>
Avgiftsbortfall	-31 908	-41 868
Hysesrabatter och övriga avdrag	2 287	2 845
Hysesbortfall	-4 989	-33 924
	4 551 584	4 629 227
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Vinst / förlust försäljning lägenhet	<u>0</u>	<u>5 000</u>
	0	5 000
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	450 189	491 297
Reparationer	111 520	733 529
El	366 782	449 745
Uppvärmning	835 200	837 280
Vatten	577 191	393 058
Sophämtning	107 803	102 474
Övriga avgifter	193 671	184 057
Gemensamhetsanläggning	-8 688	64 545
Förvaltningskostnader	276 735	132 095
Fastighetsavgift	59 138	59 138
Övriga driftskostnader	90 371	139 240
	3 059 912	3 586 457
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>826 475</u>	<u>616 838</u>
	826 475	616 838
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 495	57 854
Vicevärdsarvode	65 000	45 000
Revisorsarvode	227	6 090
Sociala kostnader	15 343	29 112
	129 065	138 056
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	287 955	265 864
Restvärdesavskrivning	4 000	0
Inventarier	1 639	1 639
	293 594	267 503
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	<u>0</u>	<u>2 596</u>
	0	2 596
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	188 078	193 129
Räntekostnader kortfristiga skulder	2	0
Räntekostnad skattekonto	0	4
Övriga finansiella kostnader	0	675
	188 080	193 808



**HSB brf Sparta i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 378 091	17 378 091
Årets nyanskaffning	662 737	0
Årets utträngning	-29 300	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 011 528	17 378 091
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 596 358	-9 330 494
Årets restvärdesavskrivning	25 300	0
Årets avskrivningar	-287 955	-265 864
Utgående avskrivningar	-9 859 013	-9 596 358
Bokfört värde	8 152 515	7 781 733
Taxeringsvärde för Kulan 2 och Sargen 1 i Fagersta. Värdeår 1963.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 600 000	14 600 000
Byggnad - lokaler	409 000	409 000
	15 009 000	15 009 000
Mark - bostäder hyreshus	3 532 000	3 532 000
Mark - lokaler	45 000	45 000
	3 577 000	3 577 000
Taxeringsvärde totalt	18 586 000	18 586 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	183 859	183 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 859	183 859
Bokfört värde	183 859	183 859
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	16 394	43 062
Årets investeringar	0	16 394
Årets utträngning	0	-43 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 394	16 394
Ingående avskrivningar	-1 639	-43 062
Återförda avskrivningar pga utträngning	0	43 062
Årets avskrivningar	-1 639	-1 639
Utgående avskrivningar	-3 278	-1 639
Bokfört värde	13 116	14 755

**HSB brf Sparta i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	13 145	193 347			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-11 061	-190 729			
	2 084	2 618			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	9 187	9 187			
Övriga fordringar	111 823	108 108			
	121 010	117 295			
Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	309 745	842 092	1 394 424	-165 839	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-165 839	165 839	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-826 475	826 475		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		416 000	-416 000		
Årets resultat				54 457	
Belopp vid årets slut	309 745	431 617	1 639 060	54 457	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	215505	1,97%	2022-06-01	2 533 324	0
Stadshypotek AB	218530	2,00%	2021-06-01	2 555 288	0
Stadshypotek AB	219359	1,86%	2021-09-30	242 548	2 476
Stadshypotek AB	220934	2,16%	2023-01-30	1 540 684	46 000
Stadshypotek AB	220935	2,16%	2023-01-30	593 950	6 440
Stadshypotek AB	228011	2,21%	2021-01-30	1 615 602	17 512
				9 081 396	72 428
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 611 140	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 719 256
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				14 414 700	14 414 700
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				14 414 700	14 414 700
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				72 428	72 428
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 397 828	0
				4 470 256	72 428
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				13 118	22 542
Källskatt				23 670	24 135
Övriga kortfristiga skulder				15 350	17 693
				52 138	64 370



HSB brf Sparta i Fagersta

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	392 127	428 898
Upplupna räntekostnader	21 434	21 671
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 280	61 846
	426 841	512 415


Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Fagersta, 2021-05-03


Birgitta Vendin


Carina Andersson


Gun Narfström


Yvonne Bergman

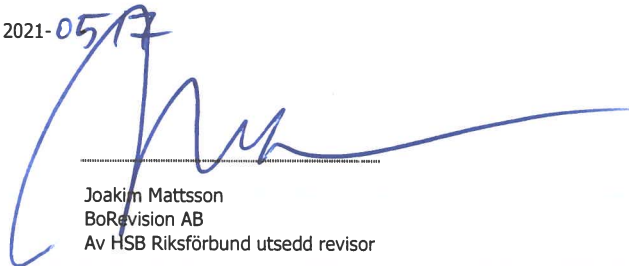

Martin Vendin


Merle Siitan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17



Karl Erik Norman
Av stämman vald revisor



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sparta i Fagersta, org.nr. 779000-1296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sparta 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. 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, förfälskning, 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 Sparta 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 revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 17/5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Karl Erik Norman

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Sparta i Fagersta



190

KR/KVM

SPARANDE



1472

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



288

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



706








KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

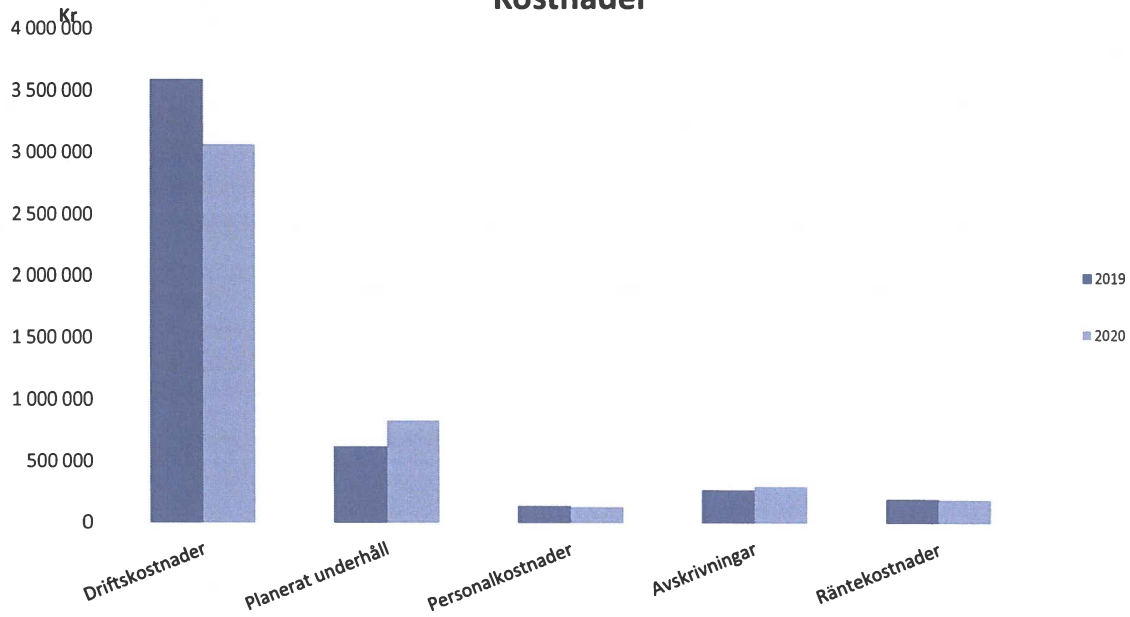
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 190 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 1472 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 288 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 706 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 Sparta i Fagersta

Kostnader



Driftkostnader

