



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Syrenen 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 2017-11-29.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheten Syrenen 1 som byggdes år 1960.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Floravägen 7 och Floravägen 9.

Föreningens 64 bostäder fördelar sig enligt följande:

14 lgh	1 r o k	528,5 m ²
24 lgh	2 r o k	1 316,0 m ²
24 lgh	3 r o k	1 728,0 m ²
2 lgh	4 r o k	186,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 759 m². Inom föreningen finns 48 parkeringsplatser och en lokal.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 6 juni 2020.

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

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

* Com Hem AB	Kabel-TV
* Telia Sonera	Internet
* Rapid	Områdesbevakning
* Alektum Group	Inkassoärenden
* HSB Förvaltning i Mälardalen AB	Digitala ritningar, underhållsplan, SBA och E-trygg



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

Åtgärd	År
Stammar/badrum	2000
Ny undercentral	2010
Tilläggsisolering vindar	2012
Byte källar- och stolpbelysning	2014
Byte lägenhetsdörrar i markplan	2014
Injustering värme EMA	2014-2015
Byte entrédörrar i källarplan	2015
Byte lägenhetsdörrar	2017
Nytt sophus	2017
Asfalteringsarbeten	2018
Asfalteringsarbeten	2020

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 73 (75) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 11 (15) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Rikard Binning	ordförande
Albin Skullerud	vice ordförande
Camilla Sandberg	sekreterare
Mats Johansson	ledamot
Nils-Erik Hed	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rikard Binning och Mats Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Rikard Binning, Albin Skullerud, Camilla Sandberg och Mats Johansson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Sven-Erik Lindholm samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Bo Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen med Rikard Binning som sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Rikard Binning utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Vicevärd har Rikard Binning varit.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020 på Norrby Teater. På stämman deltog 8 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har asfaltering av gemensamma ytor utförts. Även cykelrumsdörrar har bytts ut, byte av reglercentral och byte av armaturer i hus 7 och 9.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020.

Planerade åtgärder enligt underhållsplanen närmast kommande åren är främst målningsarbeten.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 241 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 847 494 kr. Under året har föreningen amorterat 142 448 kr.

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgifterna med 3% och en höjning med 25kr/månad av hyrorna på p-platserna från 2020-01-01. Från 2021-01-01 beslutades det om oförändrade årsavgifter och hyror. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 743 kr/kvm bostadsyta.

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

Styrelsen anser att de har kontroll över föreningens ekonomi med hjälp av 5-års prognoser och underhållsplanen.

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.

Medlemmarna har fått infoblad med information om att årsavgifterna inte kommer att höjas under 2021.

Föreningen har en egen e-postadress: brfsyrenen@telia.com



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 959	2 804	2 806	2 866	2 853
Resultat efter finansiella poster tkr	414	340	-15	205	595
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	14%	9%	6%	5%	3%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	743	721	721	721	721
Bankskuld kr/m ²	1 822	1 860	1 889	1 915	1 699
Räntekostnader kr/m ²	39	40	39	47	48
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	59%	60%	65%	66%	58%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	64	58	60	69	71

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 325	394 201	-86 143	339 616
Omföring av årets resultat enl årsstämma			339 616	-339 616
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-151 285	151 285	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		241 000	-241 000	
Årets resultat				414 056
Belopp vid årets slut	130 325	483 916	163 758	414 056

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	253 473
Disponerat ur UH-fonden	151 285
Avsatt till UH-fonden	- 241 000
Årets resultat	<u>414 056</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	577 814

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 577 814

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 483 916 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 324 341 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Syrenen i Fagersta**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>2 958 589</u>	<u>2 804 212</u>
Summa rörelseintäkter		2 958 589	2 804 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 951 429	-1 925 899
Planerat underhåll	Not 4	-151 285	-130 806
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-123 107	-120 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	<u>-184 430</u>	<u>-144 830</u>
Summa rörelsekostnader		-2 410 251	-2 322 154
Rörelseresultat		548 339	482 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 526	6 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-144 809</u>	<u>-148 586</u>
Summa finansiella poster		-134 283	-142 441
Årets resultat		414 056	339 616
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		<u>-241 000</u>	<u>-219 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>151 285</u>	<u>130 806</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-89 715</u>	<u>-88 194</u>
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		324 341	251 422

**HSB brf Syrenen i Fagersta**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	4 949 235	5 073 695
Mark	Not 10	153 470	153 470
Markanläggningar	Not 11	752 400	0
Inventarier	Not 12	325 917	346 287
		<u>6 181 022</u>	<u>5 573 452</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 181 022</u>	<u>5 573 452</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	2 725	275
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	8 988	8 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>78 343</u>	<u>84 846</u>
		90 056	94 110
Kassa och bank	Not 15	2 231 561	2 646 006
Summa omsättningstillgångar		<u>2 321 617</u>	<u>2 740 116</u>
Summa tillgångar		<u>8 502 639</u>	<u>8 313 568</u>

**HSB brf Syrenen i Fagersta**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	130 325	130 325
Underhållsfond	483 916	394 201
	<u>614 241</u>	<u>524 526</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	163 758	-86 143
Årets resultat	414 056	339 616
	<u>577 814</u>	<u>253 473</u>
Summa eget kapital	<u>1 192 055</u>	<u>777 999</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>5 365 557</u>	<u>4 190 454</u>
	5 365 557	4 190 454
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 1 481 937	2 799 488
Leverantörsskulder	74 878	56 990
Aktuell skatteskuld	4 397	3 729
Fond för inre underhåll	20 673	34 032
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 7 400	56 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>355 743</u>	<u>394 531</u>
	1 945 028	3 345 115
Summa skulder	<u>7 310 585</u>	<u>7 535 569</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 502 639</u>	<u>8 313 568</u>

**HSB brf Syrenen i Fagersta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	414 056	339 616
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	184 430	144 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	598 486	484 446
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 053	8 002
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-82 536	140 442
Kassaflöde från löpande verksamhet	520 003	632 890
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggning	-792 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-792 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-142 448	-109 479
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-142 448	-109 479
Årets kassaflöde	-414 445	523 411
Likvida medel vid årets början	2 646 006	2 122 595
Likvida medel vid årets slut	2 231 561	2 646 006

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

**HSB brf Syrenen 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 1,28 %
Markinventarier 5%
Markanläggning 5%

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 12 205 696 kr. (12 205 696 kr)

Övrigt

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



HSB brf Syrenen i Fagersta

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 793 480	2 712 068
Hyror	149 088	151 495
Övriga avgifter	12	11
Övriga intäkter	18 744	383
Bruttoomsättning	<u>2 961 324</u>	<u>2 863 957</u>
Hysesbortfall	<u>-2 735</u>	<u>-59 745</u>
	2 958 589	2 804 212
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	425 438	459 340
Reparationer	117 015	51 883
El	77 247	84 091
Uppvärmning	465 313	479 653
Vatten	253 338	234 880
Sophämtning	112 572	112 989
Övriga avgifter*	264 064	89 470
Förvaltningskostnader	132 182	138 642
Fastighetsavgift	37 400	37 400
Övriga driftskostnader*	66 859	237 551
	<u>1 951 429</u>	<u>1 925 899</u>
* Kostnader för bredband är flyttat till Övriga avgifter därav skillnad mellan åren		
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>151 285</u>	<u>130 806</u>
	151 285	130 806
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 377	45 675
Vicevärdsarvode	40 000	40 000
Revisorsarvode	6 317	6 089
Löner och andra ersättningar	1 000	1 000
Sociala kostnader	28 413	27 855
	<u>123 107</u>	<u>120 619</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	124 460	124 460
Markanläggningar	39 600	0
Inventarier	20 370	20 370
	<u>184 430</u>	<u>144 830</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	<u>10 526</u>	<u>6 145</u>
	10 526	6 145
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>144 809</u>	<u>148 586</u>
	144 809	148 586

**HSB brf Syrenen i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 738 972	9 738 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 738 972	9 738 972
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 665 277	-4 540 817
Årets avskrivningar	-124 460	-124 460
Utgående avskrivningar	-4 789 737	-4 665 277
Bokfört värde	4 949 235	5 073 695
Taxeringsvärde för Syrenen 1 i Fagersta. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 200 000	9 200 000
Byggnad - lokaler	289 000	289 000
	9 489 000	9 489 000
Mark - bostäder hyreshus	2 070 000	2 070 000
Mark - lokaler	70 000	70 000
	2 140 000	2 140 000
Taxeringsvärde totalt	11 629 000	11 629 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	153 470	153 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 470	153 470
Bokfört värde	153 470	153 470
Not 11 Markanläggningar		
Årets investeringar	792 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 000	0
Årets avskrivningar	-39 600	0
Utgående avskrivningar	-39 600	0
Bokfört värde	752 400	0
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	407 397	457 897
Årets utrangering	0	-50 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 397	407 397
Ingående avskrivningar	-61 110	-91 240
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	50 500
Årets avskrivningar	-20 370	-20 370
Utgående avskrivningar	-81 480	-61 110
Bokfört värde	325 917	346 287



HSB brf Syrenen i Fagersta

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	13 399	10 949			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-10 674	-10 674			
	2 725	275			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	8 988	8 988			
	8 988	8 988			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	2 231 561	2 640 783			
Handkassa	0	5 223			
	2 231 561	2 646 006			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	130 325	394 201	-86 143	339 616	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			339 616	-339 616	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-151 285	151 285		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		241 000	-241 000		
Årets resultat				414 056	
Belopp vid årets slut	130 325	483 916	163 758	414 056	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	214650	2,46%	2022-01-30	832 500	18 000
Stadshypotek AB	216306	1,95%	2021-09-01	1 018 197	10 524
Stadshypotek AB	216307	1,95%	2021-09-01	349 208	27 392
Stadshypotek AB	220936	2,03%	2022-01-30	1 166 849	11 876
Stadshypotek AB	220937	2,03%	2022-01-30	823 700	0
Stadshypotek AB	225220	1,93%	2023-03-30	1 187 040	44 656
Stadshypotek AB	225221	1,93%	2023-03-30	1 470 000	40 000
				6 847 494	152 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 365 557	
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					6 085 254
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 622 000	8 622 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				8 622 000	8 622 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				152 448	112 448
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 329 489	2 687 040
				1 481 937	2 799 488
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	21 571
Källskatt				0	28 174
Övriga kortfristiga skulder				7 400	6 600
				7 400	56 345



HSB brf Syrenen i Fagersta

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	245 439	250 563
Upplupna räntekostnader	10 256	10 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 048	133 345
	355 743	394 531


Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

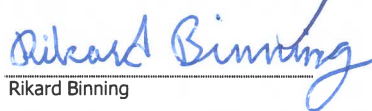
Fagersta, 2021-03-25


Albin Skullerud



Camilla Sandberg

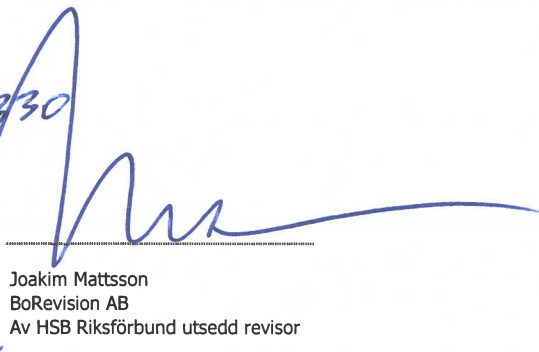

Mats Johansson


Nils-Erik Hed


Rikard Binning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30


Sven-Erik Lindholm
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrenen i Fagersta, org.nr. 779000-1304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen 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 revisionsred i Sverige. Revisorenas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 betydelsefulla iakttagelser har uppträtt 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 Syrenen 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Fagersta den 30/13 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Sven-Erik Lindholm

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Syrenen i Fagersta



190
KR/KVM
SPARANDE



1737
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



202
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD










Nej
TOMTRÄTT



743
KR/KVM
ÅRSavgift

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

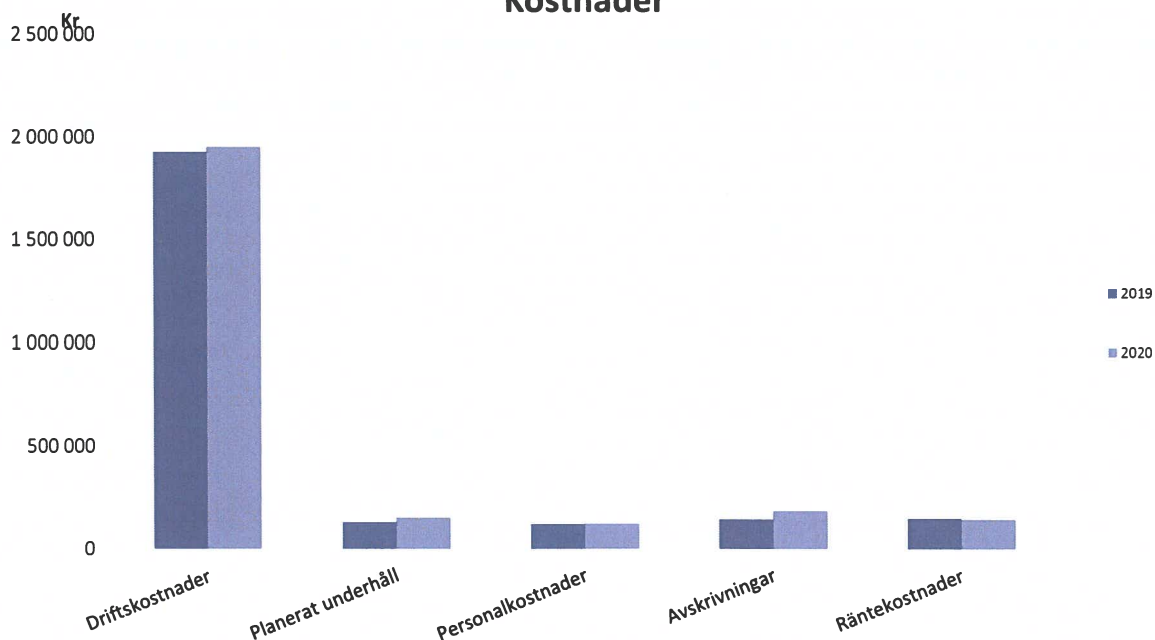
	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 190 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 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 1737 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 202 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 743 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: 779000-1304

HSB brf Syrenen i Fagersta

Kostnader



Driftkostnader

