



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ymer 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 2019-08-14.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheterna Spjutet 1 och Diskusen 1 som byggdes år 1965.

Föreningen är också en av fyra delägare till Ringvägsgårdens Samfällighetsförening. Samfällighetens syfte är att leverera fjärrvärme till andelsägarna. Brf Ymers ägarandel är 22,2 %.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Ringvägen 10 och 12.

Föreningens 82 bostäder fördelar sig enligt följande:

39 st	2 r o k	56,0-61,5 m <sup>2</sup>
16 st	3 r o k	73,5-81,5 m <sup>2</sup>
25 st	4 r o k	95,5-99,0 m <sup>2</sup>
2 st	5 r o k	117,0 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 6 229,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 51 parkeringsplatser och 3 lokaler.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam. Från 2021-01-01 är föreningen fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar där bostadsrättstillägget fortfarande ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 18 juni 2020.

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

### Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

* Home Solutions	Enhetsmätning el (avläsning av el till varje lgh)
* Elkraft	Elförsörjning till hela föreningen
* Com Hem AB	Kabel-TV
* AT-Installation	Antennservice
* SCT Hiss AB	Serviceavtal hissar
* Rack Industrifastigheter	Värme och ventilation
* Alektum Group	Inkassoärenden
* HSB Förvaltning i Mälardalen	Digitala ritningar och underhållsplan



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

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>
Fjärrvärme	1990
Ombyggnad badrum	1995
Fönsterbyte	2001
Balkonger	2006
Enhetsmätning el	2007
Asfaltsarbeten	2015
Värmeväxlare	2017
ELS Webbokning	2018
Trådlösa rumsgivare, montering passagesystem	2019
Uppgradering elmätare för enhetsmätning el	2019
Kompletterande passersystem	2020

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 82 (90) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (13) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen**

Jan-Olov Bylund	ordförande
Jan-Erik Sandberg	vice ordförande
Mikael Larsson	sekreterare
Erika Widén	ledamot
Arvid Granqvist	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Mikael Ravila	suppleant
Irene Hellberg	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan-olov Bylund och Erika Widén samt suppleanterna Mikael Ravila och Irene Hellberg.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan-Olov Bylund, Jan-Erik Sandberg, Erika Widén och Mikael Larsson, två i förening.

### **Revisor**

Revisor har varit Monica Johansson med Sven-Olov Wahlgren som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### **Valberedning**

Till valberedning valdes styrelsen. Sammankallande har varit Jan-Olov Bylund.

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

Jan-Olov Bylund utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Jan-Erik Sandberg utsågs till ersättare.

### **Vicevärd**

Vicevärd har Anders Tulkiewicz varit.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020 i Ringvägsgården. På stämman deltog 8 medlemmar.

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen grävt för nya vattenledningar och arbetet kommer avslutas under våren 2021. Man har även investerat i port öppnare till vinden.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 221 000 kronor.

Inga större underhållsplaner finns för de närmaste åren.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 048 735 kr. Under året har föreningen amorterat 97 411 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter från och med 2020-01-01. De är även oförändrade från 2021-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 595 kr per kvm bostadsyta.

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

Styrelsen bedömer att ekonomin ser bra ut. Eventuellt kan det bli en höjning av årsavgifterna från 2022.

### 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.

Årets medlemsaktivitet har varit en städdag med korvgrillning.

Föreningen har en e-postadress: [hsb.ymer@hotmail.com](mailto:hsb.ymer@hotmail.com)





## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	3 837	3 917	3 862	3 851	3 739
Resultat efter finansiella poster tkr	469	187	341	372	259
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	25%	22%	21%	18%	16%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	595	595	583	583	572
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 613	1 629	1 640	1 722	1 733
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	33	35	34	38	44
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	54%	54%	57%	60%	60%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	35	31	31	42	41

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	554 730	2 236 497	166 598	186 743
Omföring av årets resultat enl årsstämma			186 743	-186 743
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-55 843	55 843	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		221 000	-221 000	
Årets resultat				469 431
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>554 730</b>	<b>2 401 654</b>	<b>188 184</b>	<b>469 431</b>

## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	353 341
Disponerat ur UH-fonden	55 843
Avsatt till UH-fonden	- 221 000
Årets resultat	<u>469 431</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	657 615

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	657 615
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 401 654 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 304 274 kr, se resultaträkningen.

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

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

Byggnader	Not 9	10 524 774	10 736 557
Mark	Not 10	192 712	192 712
Inventarier	Not 11	156 720	179 108
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	338 921	0
		<u>11 213 127</u>	<u>11 108 377</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 213 127</u>	<u>11 108 377</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	977	7 865
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 219 212	2 873 175
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	125 767	93 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 153	200 563
		<u>3 508 108</u>	<u>3 174 700</u>

Summa omsättningstillgångar 3 508 108 3 174 700

**Summa tillgångar****14 721 235** **14 283 077**

**HSB brf Ymer i Fagersta**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 15	
Insatser	554 730	554 730
Underhållsfond	2 401 654	2 236 497
	<u>2 956 384</u>	<u>2 791 227</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	188 184	166 598
Årets resultat	469 431	186 743
	<u>657 615</u>	<u>353 341</u>
Summa eget kapital	<u>3 613 999</u>	<u>3 144 568</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>6 285 999</u>	<u>7 504 687</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	3 762 736	2 641 459
Aktuell skatteskuld	117 187	99 606
Fond för inre underhåll	7 055	5 927
Övriga kortfristiga skulder	558 572	507 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	Not 19	
	<u>3 719</u>	<u>3 719</u>
	<u>371 968</u>	<u>375 492</u>
	<u>4 821 237</u>	<u>3 633 821</u>
Summa skulder	<u>11 107 236</u>	<u>11 138 508</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>14 721 235</u></b>	<b><u>14 283 077</u></b>

**HSB brf Ymer i Fagersta**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	469 431	186 743
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	386 077	395 368
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>855 508</u>	<u>582 111</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 628	6 667
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 139	21 165
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>934 275</u>	<u>609 943</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-151 906	-441 738
Pågående arbete	-338 921	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-490 827</u>	<u>-441 738</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-97 411	-70 677
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-97 411</u>	<u>-70 677</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>346 037</b>	<b>97 528</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 873 175</b>	<b>2 775 647</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 219 212</b>	<b>2 873 175</b>

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

**HSB brf Ymer 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 1,72 %

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 7 802 479 kr. (7 802 479 kr)

**Övrigt**

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





## HSB brf Ymer i Fagersta

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 706 284	3 706 284
Hyror	104 100	104 100
Övriga avgifter, enhetsmätning el	161 677	239 372
Övriga intäkter	293	2 629
Bruttoomsättning	<u>3 972 354</u>	<u>4 052 385</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	-160
Hyresbortfall	-46 200	-46 425
Avsatt till inre fond	<u>-89 152</u>	<u>-89 152</u>
	<b>3 836 822</b>	<b>3 916 648</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	428 184	400 186
Reparationer	259 439	364 727
El	265 386	368 216
Uppvärmning	799 200	799 200
Vatten	278 161	295 545
Sophämtning	104 479	99 698
Övriga avgifter	185 206	159 447
Gemensamhetsanläggning	-8 312	61 763
Förvaltningskostnader	148 339	209 522
Tomträttsavgäld	270	135
Fastighetsavgift	58 716	58 716
Övriga driftskostnader	<u>67 447</u>	<u>92 369</u>
	<b>2 586 515</b>	<b>2 909 524</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>55 843</u>	<u>70 862</u>
	<b>55 843</b>	<b>70 862</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	62 327	62 145
Vicevärdarvode	37 000	37 000
Revisorsarvode	6 137	6 090
Löner och andra ersättningar	6 254	5 393
Sociala kostnader	<u>24 094</u>	<u>26 590</u>
	<b>135 812</b>	<b>137 218</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	363 689	372 980
Inventarier	<u>22 388</u>	<u>22 388</u>
	<b>386 077</b>	<b>395 368</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga finansiella intäkter	<u>0</u>	<u>1 246</u>
	<b>0</b>	<b>1 246</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	203 129	218 179
Räntekostnader kortfristiga skulder	<u>15</u>	<u>0</u>
	<b>203 144</b>	<b>218 179</b>

**HSB brf Ymer i Fagersta**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 996 187	20 554 449
Årets nyanskaffning	151 906	441 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 148 093</u>	<u>20 996 187</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 259 630	-9 886 650
Årets avskrivningar	-363 689	-372 980
Utgående avskrivningar	<u>-10 623 319</u>	<u>-10 259 630</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 524 774</b>	<b>10 736 557</b>
Taxeringsvärde för Diskusen 1 och Spjutet 1 i Fagersta. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 200 000	15 200 000
Byggnad - lokaler	<u>273 000</u>	<u>273 000</u>
	15 473 000	15 473 000
Mark - bostäder hyreshus	3 222 000	3 222 000
Mark - lokaler	<u>72 000</u>	<u>72 000</u>
	3 294 000	3 294 000
Taxeringsvärde totalt	18 767 000	18 767 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>192 712</u>	<u>192 712</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>192 712</u>	<u>192 712</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>192 712</b>	<b>192 712</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	223 884	458 354
Årets avyttringar	<u>0</u>	<u>-234 470</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 884	223 884
Ingående avskrivningar	-44 776	-256 858
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	234 470
Årets avskrivningar	<u>-22 388</u>	<u>-22 388</u>
Utgående avskrivningar	-67 164	-44 776
<b>Bokfört värde</b>	<b>156 720</b>	<b>179 108</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar, pågående arbete	<u>338 921</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>338 921</b>	<b>0</b>

**HSB brf Ymer i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	977	7 865
	<b>977</b>	<b>7 865</b>

<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	10 253	10 268
Övriga fordringar	115 514	82 829
	<b>125 767</b>	<b>93 097</b>

<b>Not 15 Eget kapital</b>				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	554 730	2 236 497	166 598	186 743
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			186 743	-186 743
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-55 843	55 843	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		221 000	-221 000	
Årets resultat				469 431
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>554 730</b>	<b>2 401 654</b>	<b>188 184</b>	<b>469 431</b>

<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	214904	1,70%	2021-03-30	3 676 400	0
Stadshypotek AB	220700	2,03%	2022-01-30	867 564	8 832
Stadshypotek AB	220989	2,05%	2022-01-30	2 026 975	0
Stadshypotek AB	220990	2,05%	2022-01-30	933 748	9 504
Stadshypotek AB	224581	1,87%	2023-01-30	482 659	10 908
Stadshypotek AB	224582	1,87%	2023-01-30	1 495 375	44 300
Stadshypotek AB	224583	1,87%	2023-01-30	566 014	12 792
				10 048 735	86 336

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **6 285 999**

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 9 617 055

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar	14 054 600	14 054 600
<i>varav frigjorda</i>	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 054 600</b>	<b>14 054 600</b>

<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	86 336	86 336
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 676 400	2 555 123
	<b>3 762 736</b>	<b>2 641 459</b>

<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Arbetsgivaravgifter	944	944
Källskatt	2 775	2 775
	<b>3 719</b>	<b>3 719</b>

**HSB brf Ymer i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	345 212	321 068
Upplupna räntekostnader	9 393	17 317
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 363	37 107
	<b>371 968</b>	<b>375 492</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Fagersta, 2021-05-12

Arvid Granqvist

Erika Widén

Mikael Larsson

Jan-Erik Sandberg

Jan-Olov Bylund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12

Monica Johansson  
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ymer i Fagersta, org.nr. 779000-1205

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ymer 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, 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 Ymer 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. 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 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 12/5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Monica Johansson

Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Ymer i Fagersta



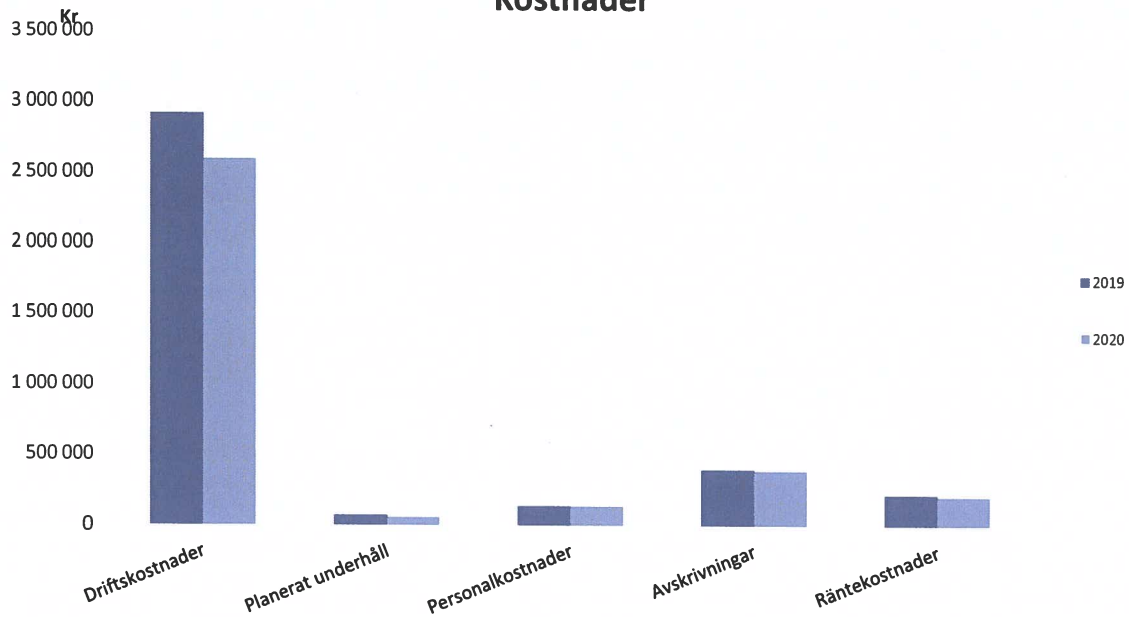
	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 142 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 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 1570 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  3%	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  210 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Arsavgift 595 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 Ymer i Fagersta

### Kostnader



### Driftskostnader

