



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fågeljakten i Västerås 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 2019-08-23.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheterna Fågeljakten 2 och 3 i Västerås som byggdes åren 1979-80.

På fastigheten finns 7 bostadshus med adresserna Labradorvägen 2-112.  
Föreningens 56 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st	2 r o k	70,0 m <sup>2</sup>
18 st	3 r o k	88,5- 90,0 m <sup>2</sup>
20 st	4 r o k	103,5-105,0 m <sup>2</sup>
10 st	5 r o k	121,5 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 5 463,0 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 43 garageplatser och 30 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Folksam under 2020 och inkluderar bostadsrättstilläggsförsäkring.

Inge stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett under år 2020 på grund av pandemin.

Den ekonomiska förvaltningen under året skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötseln av Mark Fastighet Mälardalarna.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

*Underhåll:* Under året har löpande underhåll utförts samt takrenovering på samtliga byggnader. Kommande planerat underhåll är målning av fasader och fönster.

Föreningen har en egen Underhållsplan som har uppdaterats under året. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 28 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 714 000 kr.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 480 265kr. Under året har föreningen amorterat 485 800 kr.

År 2020 var det ingen avgiftshöjning och inför år 2021 var det en avgiftshöjning på 2,7 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån i föreningen blir då 600 kr/kvm och år.

*Föreningsinformation: HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen informerar vid behov medlemmarna genom informationsbladet Grytnytt.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11 i föreningens samlingslokal Grytet, stämman genomfördes med hjälp av poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 80 (80) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 2 (8) lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Styrelsen**

Miguel Zuniga	ordförande
Rolf Fredholm	vice ordförande
Lars Karlsson	sekreterare
Thomas Persson	ledamot
Christina Dilen	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma och Lars Karlsson, Miguel Zuniga och Rolf Fredholm.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rolf Fredholm, Miguel Zuniga, Lars Karlsson och Thomas Persson två i förening.

Föreningsvald revisor har varit Mikael Högländer med Jan Eriksson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning har varit Hans Eriksson (sammankallande) och Gerd Ferin.

Miguel Zuniga utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Rolf Fredholm utsågs som ersättare.

Vicevärd har varit Christina Dilén.



## 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	3 349	3 348	3 338	3 251	3 251
Resultat efter finansiella poster tkr	52	758	-279	320	-20
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	20%	20%	17%	17%	29%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	584	584	584	573	57
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 383	3 472	3 561	3 647	1 68
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	40	45	49	37	3
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	45%	47%	50%	51%	24%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	131	128	76	76	9

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 936 000	1 630 613	607 316	758 444
Omföring av årets resultat enl årsstämma			758 444	-758 444
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 007 929	1 007 929	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		714 000	-714 000	
Årets resultat				52 042
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 936 000</b>	<b>1 336 684</b>	<b>1 659 688</b>	<b>52 042</b>



## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 365 759
Disposition ur UH-fond	1 007 929
Avsatt till UH-fond	- 714 000
Årets resultat	<u>52 042</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 711 731

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 711 731
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 336 684 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 345 971 kr.

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

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 348 808	3 348 145
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 348 808</b>	<b>3 348 145</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 751 256	-2 004 260
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 801	-39 120
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-134 482	-149 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-153 215	-153 215
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 076 754</b>	<b>-2 346 209</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>272 054</b>	<b>1 001 936</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-220 012	-243 492
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-220 012</b>	<b>-243 492</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>52 042</b>	<b>758 444</b>

**HSB brf Fågeljakten i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 22 665 774 22 818 989*Summa materiella anläggningstillgångar* 22 665 774 22 818 989**Summa anläggningstillgångar** **22 665 774** **22 818 989****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 9 0 1 112

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 857 222 2 001 175

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

111 408 115 416*Summa kortfristiga fordringar* 1 968 630 2 117 703*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Not 11 4 387 3 990

**Summa omsättningstillgångar** **1 973 017** **2 121 693****SUMMA TILLGÅNGAR** **24 638 791** **24 940 682**



## HSB brf Fågeljakten i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 936 000	1 936 000
Fond för yttre underhåll	1 336 684	1 630 613
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>3 272 684</u>	<u>3 566 613</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 659 688	607 316
Årets resultat	52 042	758 444
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 711 731</u>	<u>1 365 759</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 984 414</b>	<b>4 932 372</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>16 559 748</u>	<u>12 628 665</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	1 920 517	6 337 400
Övriga kortfristiga skulder	189 043	115 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 16	
	<u>509 819</u>	<u>453 647</u>
	<u>3 094 629</u>	<u>7 379 645</u>
<b>Summa skulder</b>	<u>19 654 377</u>	<u>20 008 310</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 638 791</b>	<b>24 940 682</b>

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	52 042	758 444
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>153 215</u>	<u>153 215</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	205 257	911 659
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 158	-14 980
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>131 867</u>	<u>-54 280</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	333 966	842 399
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>0</u>	<u>-156 249</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-156 249
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-485 800</u>	<u>-485 800</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-485 800	-485 800
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-151 834</b>	<b>200 350</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 888 316</b>	<b>1 687 966</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 736 482</b>	<b>1 888 316</b>

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







## HSB brf Fågeljakten i Västerås

### Noter

---

#### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 85 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Ursprunglig byggnad 0,93 %

Markanläggningar 6,7 %

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

##### Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 254 418 kr. (9 254 418 kr)

##### Övrigt

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

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 191 400	3 191 400
Hyror garage och parkering	210 900	208 550
Övriga avgifter	1 500	0
Övriga intäkter	43 258	45 455
Bruttoomsättning	<u>3 447 058</u>	<u>3 445 405</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	-4 650	-3 600
Avsatt till inre fond	-93 600	-93 600
	<u><b>3 348 808</b></u>	<u><b>3 348 145</b></u>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	287 979	393 788
Reparationer	80 475	214 494
El	91 135	87 645
Uppvärmning	579 217	600 061
Vatten	153 226	120 975
Sophämtning	124 519	116 650
Övriga avgifter	138 488	132 886
Förvaltningskostnader	104 913	100 220
Fastighetsavgift	95 444	92 532
Övriga driftskostnader	87 931	85 207
Planerat underhåll	1 007 929	59 801
	<u><b>2 751 256</b></u>	<u><b>2 004 260</b></u>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	4 451	5 569
Juridiska avgifter	150	750
Revisionskostnad	9 500	9 425
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 000	4 376
Medlemsavgift HSB	18 000	18 000
Övriga kostnader	700	1 000
	<u><b>37 801</b></u>	<u><b>39 120</b></u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	57 000	59 700
Vicevärdsarvode	35 000	35 000
Övriga arvoden	0	800
Revisorsarvode	5 000	10 000
Löner och andra ersättningar	18 295	18 771
Sociala kostnader	18 484	24 033
	<u><b>133 780</b></u>	<u><b>148 304</b></u>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	702	1 310
	<u><b>702</b></u>	<u><b>1 310</b></u>
	<u><b>134 482</b></u>	<u><b>149 614</b></u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	142 798	142 798
Markanläggningar	10 417	10 417
	<u><b>153 215</b></u>	<u><b>153 215</b></u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	219 472	242 950
Övriga finansiella kostnader	540	542
	<u><b>220 012</b></u>	<u><b>243 492</b></u>

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	15 343 000	15 343 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 343 000	15 343 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 061 973	-3 919 175
Årets avskrivningar	-142 798	-142 798
Utgående avskrivningar	-4 204 771	-4 061 973
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 138 229</b>	<b>11 281 027</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 392 130	11 392 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 392 130	11 392 130
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 392 130</b>	<b>11 392 130</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>22 530 359</b>	<b>22 673 157</b>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	156 249	0
Årets investeringar (p-stolpar)	0	156 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 249	156 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 417	0
Årets avskrivningar	-10 417	-10 417
Utgående avskrivningar	-20 834	-10 417
<b>Bokfört värde</b>	<b>135 415</b>	<b>145 832</b>
Summa bokfört värde Byggnader och Mark efter markanläggning	<b>22 665 774</b>	<b>22 818 989</b>
Taxeringsvärde för Fågeljakten 1 och Fågeljakten 2 i Västerås. Värdeår 1979.		
Byggnad - bostäder hyreshus	29 000 000	29 000 000
Byggnad - lokaler	562 000	562 000
	29 562 000	29 562 000
Mark - bostäder hyreshus	10 200 000	10 200 000
Mark - lokaler	980 000	980 000
	11 180 000	11 180 000
Taxeringsvärde totalt	40 742 000	40 742 000

**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31				
<b>Not 9 Kundfordringar</b>						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 112				
	<b>0</b>	<b>1 112</b>				
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>						
Skattekonto	106 808	93 307				
Skattefordran	15 128	18 040				
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 732 095	1 884 326				
Övriga fordringar	3 191	5 502				
	<b>1 857 222</b>	<b>2 001 175</b>				
<b>Not 11 Kassa och bank</b>						
Handkassa	4 387	3 990				
	<b>4 387</b>	<b>3 990</b>				
<b>Not 12 Eget kapital</b>						
	Medlemsinsatser					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	1 936 000	1 630 613	607 316	758 444		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			758 444	-758 444		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 007 929	1 007 929			
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		714 000	-714 000			
Årets resultat				52 042		
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 936 000</b>	<b>1 336 684</b>	<b>1 659 688</b>	<b>52 042</b>		
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	887806	1,32%	2022-12-01	6 499 000	67 000
	Stadshypotek AB	88860	1,00%	2025-12-01	4 223 600	58 800
	Stadshypotek AB	898552	1,00%	2021-03-01	1 099 960	100 000
	Stadshypotek AB	898553	1,00%	2021-03-01	594 757	160 000
	Swedbank	2756261372	0,84%	2023-08-25	1 820 000	40 000
	Swedbank	2851963989	1,37%	2022-09-23	2 614 948	60 000
	Swedbank	2851964037	1,02%	2024-09-25	1 628 000	0
					18 480 265	485 800
					<b>16 559 748</b>	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>						
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						16 051 265
<b>Ställda säkerheter</b>						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					20 013 000	20 013 000
<i>varav frigjorda</i>						
<b>Summa ställda säkerheter</b>					<b>20 013 000</b>	<b>20 013 000</b>
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					225 800	485 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					1 694 717	5 851 600
					<b>1 920 517</b>	<b>6 337 400</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Arbetsgivaravgifter					17 299	17 298
Källskatt					2 307	2 274
Fond för inre underhåll					455 644	454 003
					<b>475 250</b>	<b>473 575</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Förutbetalda hyror och avgifter					307 177	264 186
Upplupna räntekostnader					24 369	25 716
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					178 273	163 745
					<b>509 819</b>	<b>453 647</b>
<b>Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>						
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.						



**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

---



**HSB brf Fågeljakten i Västerås**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Västerås, 2021-03-31

  
Kristina Dilén


  
Lars Karlsson

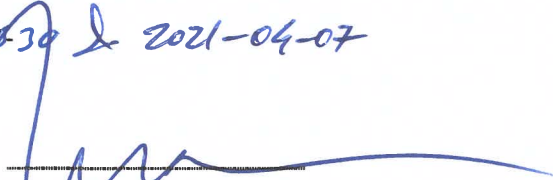
  
Miguel Angel Zuniga Cabas

  
Rolf Fredholm

  
Thomas Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30 & 2021-04-07

  
Mikael Högländer  
Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Högländer

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fågeljakten i Västerås, org.nr. 778000-3005

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fågeljakten i Västerås för räkenskapsår 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Fågeljakten i Västerås för räkenskapsår 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 ansvarfrihet 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Västerås den 30/3 2021

27/4 2021

Mikael Höglander



Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Mikael Höglander

Av föreningen vald revisor









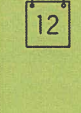


# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Fågeljakten i Västerås

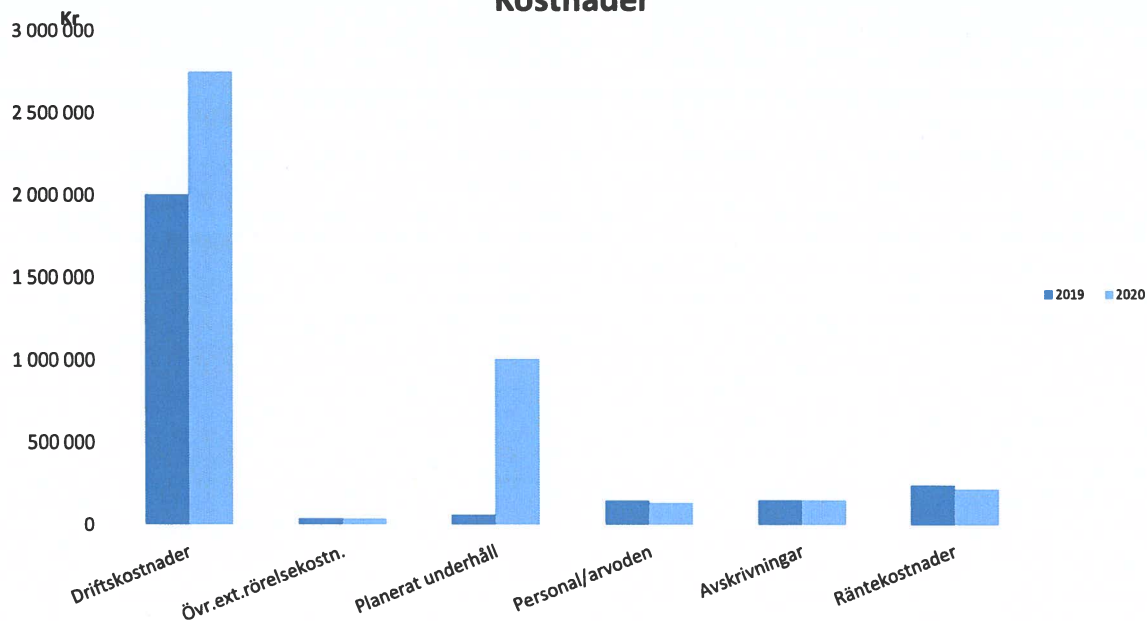


	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 195 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b> 6237 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 2963 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b> 132 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 584 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 Fågeljakten i Västerås

### Kostnader



### Driftkostnader

