



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lodet i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-10-31.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Lodet 4 som byggdes år 1944. Ombyggnad skedde under år 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Spantgatan 13 A–B, 15 A–B.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

12 st	1 r o k	35,5-37,0 m <sup>2</sup>
24 st	2 r o k	47,0-55,0 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 1 660,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 22 p-platser.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 2020-12-31. Från 2021-01-01 är den fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg fortfarande ingår.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-31

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

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (42) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 4 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsen samt suppleanter

Mattias Åhlén	ordförande
Jakob Westergren	vice ordförande
Biljana Matkovic	sekreterare
Erik Beijer	ledamot
Ulla Nordenmark	suppleant
Malin Jansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma Mattias Åhlén samt Ulla Nordenmark. Jakob Westergren avgår vid nästa årsstämma pga flytt.



Firmatecknare har varit Jakob Westergren, Erik Beijer, Mattias Åhlén och Ulla Nordenmark två i förening.

### **Revisor**

Revisor har varit Linda Winberg samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Mattias Åhlén, Ulla Nordenmark samt Jakob Westergren.

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

Mattias Åhlén utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Erik Beijer som suppleant.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19 i föreningslokalen på Spantgatan 13A. På stämman deltog 9 medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Under året har stamspolning utförts i fastigheten.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 136 000 kronor.

Under de närmaste åren ska bl.a. följande underhåll göras enligt underhållsplanen: Trapphus helmålning, byte elinstallationer lysrör trapphus och tvättstuga, asfaltering markyta.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 669 782 kr. Under året har föreningen amorterat 228 000 kr.

2020 beslutades om att avgifterna skulle vara oförändrade, detsamma gäller inför 2021. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 867 kr/kvm.

Föreningens ekonomi är stabil och man planerar inga förändringar för tillfället. Man har ett lån som omsätts under 2021. Inga framtida höjningar av årsavgiften är beslutade men kan bli aktuellt framöver beroende på eventuella höjningar av taxebundna avgifter.

### **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 informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Föreningen har gått ut med infoblad att man söker nya medlemmar till styrelsen.



### 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	1 524	1 552	1 509	1 505	1 477
Resultat efter finansiella poster tkr	3	111	186	82	-92
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	13%	13%	13%	9%	8%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	867	867	867	867	850
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 017	4 154	4 306	4 458	4 348
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	48	54	58	78	101
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	51%	53%	58%	60%	58%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	82	96	86	86	72

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 720	1 178 182	-243 427	110 749
Omföring av årets resultat enl årsstämma			110 749	-110 749
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-54 265	54 265	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		136 000	-136 000	
Årets resultat				2 677
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>31 720</b>	<b>1 259 917</b>	<b>-214 413</b>	<b>2 677</b>

### RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 132 678
Disponerat ur UH-fonden	54 265
Avsatt till UH-fonden	- 136 000
Årets resultat	<u>2 677</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 211 736

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 211 736
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 259 917 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -79 058 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Lodet i Västerås**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 524 055	1 551 531
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 524 055</b>	<b>1 551 531</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 057 854	-967 829
Planerat underhåll	Not 4	-54 265	-46 862
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-73 296	-81 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-255 721	-255 721
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 441 136</b>	<b>-1 351 725</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>82 919</b>	<b>199 806</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-80 242	-89 057
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80 242</b>	<b>-89 057</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 677</b>	<b>110 749</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-136 000	-160 000
Disposition underhållsfond		54 265	46 862
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-81 735	-113 138
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-79 058</b>	<b>-2 389</b>

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

Byggnader	Not 8	6 760 464	7 012 007
Mark	Not 9	32 288	32 288
Markanläggningar	Not 10	58 485	62 663
		<u>6 851 237</u>	<u>7 106 958</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 851 237</u>	<u>7 106 958</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	-250	-190
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 125 065	1 112 967
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	80 450	79 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 504</u>	<u>36 811</u>
		<u>1 234 769</u>	<u>1 228 996</u>

Kassa och bank	Not 13	241	608
----------------	--------	-----	-----

Summa omsättningstillgångar		<u>1 235 010</u>	<u>1 229 604</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>8 086 247</u></b>	<b><u>8 336 562</u></b>
-------------------------	--	-------------------------	-------------------------

**HSB brf Lodet i Västerås**

<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>		
Insatser	31 720	31 720
Underhållsfond	1 259 917	1 178 182
	<u>1 291 637</u>	<u>1 209 902</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-214 414	-243 427
Årets resultat	2 677	110 749
	<u>-211 737</u>	<u>-132 678</u>
Summa eget kapital	<u>1 079 901</u>	<u>1 077 224</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 886 782	5 239 000
	<u>4 886 782</u>	<u>5 239 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 783 000	1 658 782
Leverantörsskulder	53 611	81 706
Fond för inre underhåll	31 163	31 163
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 58 577	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 193 213	248 327
	<u>2 119 564</u>	<u>2 020 338</u>
Summa skulder	<u>7 006 346</u>	<u>7 259 338</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>8 086 247</b></u>	<u><b>8 336 562</b></u>

**HSB brf Lodet i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 677	110 749
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>255 721</u>	<u>255 721</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	258 398	366 470
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 325	45 866
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-24 992</u>	<u>31 788</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	239 731	444 124
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-228 000</u>	<u>-252 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 000	-252 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11 731</b>	<b>192 124</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 113 575</b>	<b>921 451</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 125 306</b>	<b>1 113 575</b>

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

**HSB brf Lodet i Västerås****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 2,1 %

Markanläggningar 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 2 665 277 kr. (2 665 277 kr)

**Övrigt**

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



**HSB brf Lodet 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	1 439 254	1 439 256
Hyror	65 750	66 000
Övriga intäkter	20 861	51 525
Bruttoomsättning	<u>1 525 865</u>	<u>1 556 781</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	-1 750	-5 250
	<b><u>1 524 055</u></b>	<b><u>1 551 531</u></b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	264 559	264 237
Reparationer	227 517	147 169
El	34 505	35 424
Uppvärmning	214 778	226 258
Vatten	53 575	47 723
Sophämtning	49 825	53 678
Övriga avgifter	46 647	48 803
Förvaltningskostnader	110 250	84 384
Fastighetsavgift	38 904	38 904
Övriga driftskostnader	17 294	21 249
	<b><u>1 057 854</u></b>	<b><u>967 829</u></b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	54 265	46 862
	<b><u>54 265</u></b>	<b><u>46 862</u></b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	60 150	44 100
Vicevärdsarvode	0	20 700
Revisorsarvode	0	1 000
Sociala kostnader	13 146	15 513
	<b><u>73 296</u></b>	<b><u>81 313</u></b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	251 543	251 543
Markanläggningar	4 178	4 178
	<b><u>255 721</u></b>	<b><u>255 721</u></b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	79 927	88 787
Övriga finansiella kostnader	315	270
	<b><u>80 242</u></b>	<b><u>89 057</u></b>

**HSB brf Lodet i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 521 140	14 521 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 521 140	14 521 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 689 842	-4 438 299
Årets avskrivningar	-251 543	-251 543
Utgående avskrivningar	-4 941 385	-4 689 842
Ingående nedskrivningar	-2 819 291	-2 819 291
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 819 291	-2 819 291
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 760 464</b>	<b>7 012 007</b>
Taxeringsvärde för Lodet 4 i Västerås. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 800 000	9 800 000
Byggnad - lokaler	0	0
	9 800 000	9 800 000
Mark - bostäder hyreshus	3 168 000	3 168 000
Mark - lokaler	0	0
	3 168 000	3 168 000
Taxeringsvärde totalt	12 968 000	12 968 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	32 288	32 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 288	32 288
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 288</b>	<b>32 288</b>
<b>Not 10 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	83 553	83 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 553	83 553
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 890	-16 712
Årets avskrivningar	-4 178	-4 178
Utgående avskrivningar	-25 068	-20 890
<b>Bokfört värde</b>	<b>58 485</b>	<b>62 663</b>



## HSB brf Lodet i Västerås

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-250	-190		
		<b>-250</b>	<b>-190</b>		
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		36 270	36 270		
Skattekonto		44 180	39 046		
Övriga fordringar		0	4 092		
		<b>80 450</b>	<b>79 408</b>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa		241	608		
		<b>241</b>	<b>608</b>		
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	31 720	1 178 182	-243 427	110 749
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				110 749	-110 749
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-54 265	54 265	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			136 000	-136 000	
Årets resultat					2 677
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>31 720</b>	<b>1 259 917</b>	<b>-214 413</b>	<b>2 677</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	846542	1,17%	2021-03-30	1 575 000	50 000
Stadshypotek AB	87045	0,85%	2023-12-01	280 000	40 000
Stadshypotek AB	900557	1,18%	2022-03-01	1 829 000	24 000
Swedbank	2753624309	1,35%	2025-03-25	1 150 782	120 000
Swedbank	2759820612	1,01%	2024-09-11	1 835 000	24 000
				6 669 782	258 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>4 886 782</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					5 379 782
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 403 000	13 403 000
<i>varav frigjorda</i>				3 926 000	3 926 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>9 477 000</b>	<b>9 477 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				258 000	258 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 525 000	1 400 782
				<b>1 783 000</b>	<b>1 658 782</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				27 002	0
Källskatt				31 575	0
Övriga kortfristiga skulder				0	360
				<b>58 577</b>	<b>360</b>

**HSB brf Lodet i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	142 521	138 181
Upplupna räntekostnader	10 225	9 661
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 467	100 485
	<b>193 213</b>	<b>248 327</b>


**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.


Västerås, 2021-0316

  
Biljana Matkovic


  
Erik Beijer

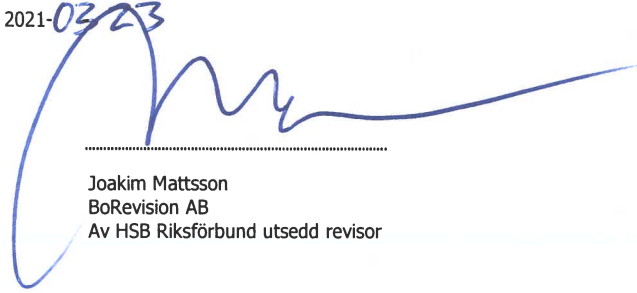
  
Jakob Westergren

  
Mattias Ahlén

  
Malin Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0323

  
Linda Winberg  
Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lodet i Västerås, org.nr. 778000-3252

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lodet i Västerås 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 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 Lodet i Västerås 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 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 23/3 2021

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Linda Winberg  
Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Lodet i Västerås



188  
KR/KVM  
SPARANDE



4017  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



5%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



182  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD







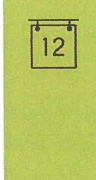


Nej  
TOMTRÄTT



867  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

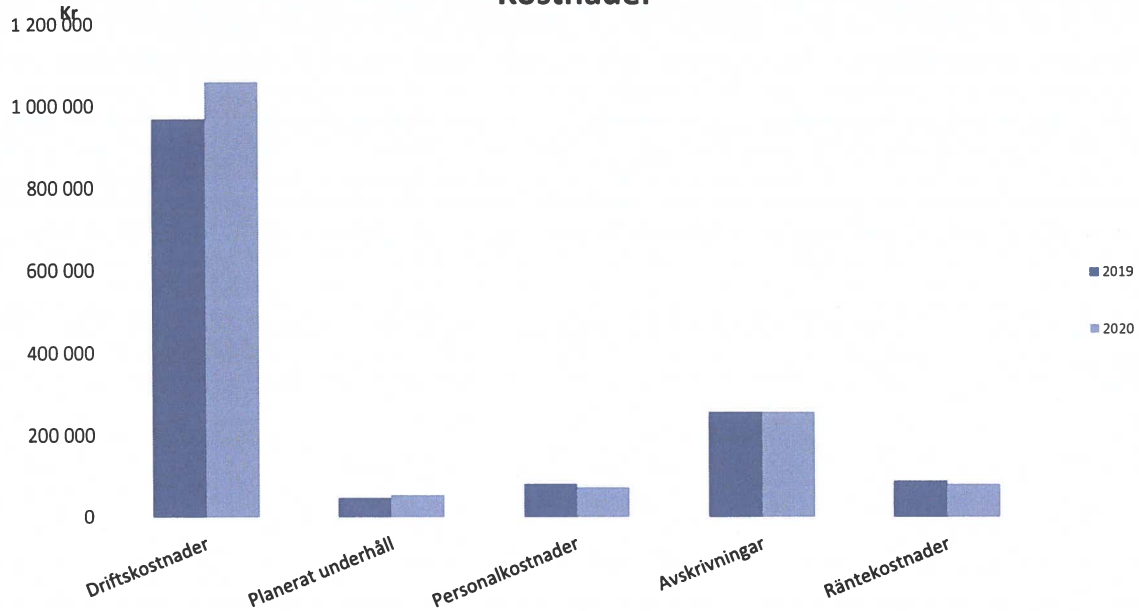
	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 188 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  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> 4017 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>  5%	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>  182 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> 867 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 Lodet i Västerås

### Kostnader



### Driftkostnader

