



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Soldaten i Västerås lämnar härmed 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 2018-08-17.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheterna Rekryten 1 och Plutonen 1 i Västerås som byggdes år 1963-1964.

På fastigheterna finns 10 bostadshus med tillsammans 45 trapphus. Adresserna är Soldatgatan 20-54, Kaserngatan 63-95 och Viksängsgatan 3-21.

Föreningens 322 bostäder fördelar sig enligt följande:

9 st	1 rokv	32,0 - 33,5 m <sup>2</sup>
14 st	1 rok	41,0 - 42,0 m <sup>2</sup>
86 st	2 rok	53,0 - 69,5 m <sup>2</sup>
166 st	3 rok	73,5 - 81,5 m <sup>2</sup>
43 st	4 rok	90,5 - 100,5 m <sup>2</sup>
2 st	5 rok	120,0 m <sup>2</sup>
2 st	6 rok	144,0 m <sup>2</sup>

Total lägenhetsyta: 24 037,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns en lokal med bostadsrätt (248,0 m<sup>2</sup>), 71 förråd, centralgarage med 86 platser, 48 separata garage, 89 p-platser med motorvärmare och 5 husvagnsplatser, samtliga med hyresrätt därutöver finns 115 fria parkeringsplatser.

Fastigheterna är försäkrade hos försäkringsbolaget Folksam. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under oktober 2020.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Lokalvård har skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Com Hem beträffande kabel-TV. Föreningen har eget bredbandsnät där man har gruppanslutning av bredband/TV via Telenor.

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

Åtgärd	År
Stamreovering	1998
Utbyggnad balkonger	2004-2005
Fönsterbyte	2010
Säkerhetsdörrar	2019
Passersystem	2020



### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 410 (404) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 33 (25) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsen

Mikael Viding	ordförande
Karin Wetzel	sekreterare
Jerzy Krzyzowski	ledamot
Joakim Bengtsson	ledamot
Johan Sandström	ledamot
Fredrik Ölvebo	ledamot
Ola Niklasson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna, avliden

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Sandström, Jerzy Krzyzowski, Joakim Bengtsson, Fredrik Ölvebo, Mikael Viding och Karin Wetzel.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Fredrik Ölvebo, Karin Wetzel, Joakim Bengtsson och Mikael Viding, två i förening.

### Vicevärd

Hemmavicevärd har varit Gunilla Eriksson. Föreningen har förvaltaravtal med HSB Mälardalarna och uppdraget har skötts av Ronnie Persson.

### Revisor

Internrevisor har varit Göran Sundström med Anders Niwong som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Bengt Lindqvist och Gunilla Eriksson med Bengt Lindqvist som sammankallande.

### Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Mikael Viding utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma, med Jerzy Krzyzowski som suppleant.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02 i föreningslokalen Viksängsgatan 19. Stämman genomfördes med poströstning.

#### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen gjort diverse markarbeten på Soldatgatan, Viksängsgatan och Kaserngatan (asfaltering), sandbyte på lekplatser (Soldatgatan och Kaserngatan). Föreningen har även installerat ett nytt passersystem.

De närmsta fem åren planerar föreningen underhålla Centralgaraget (ventilation, betonglagning på pelare och in/ut farten), stamspolning i alla fastigheter.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 513 000kr.



## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 0 kr. Föreningen har en outnyttjad checkkredit på 5 300 000 kr.

Avgiften var oförändrad under 2020 och har varit oförändrad sedan 2007. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för 2021. Årsavgifterna uppgår till kronor 479/kvm.

Budgeten för 2021 visar ett budgeterat underskott som medför att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder detta år, men det täcks av föreningens positiva balanserade resultat.

Föreningen har en mycket god ekonomi och reservering till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

## Föreningsinformation

*HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*.

Medlemmar i styrelsen har gått utbildningar i styrelsens ansvar, sekreterarutbildning. Styrelsen har också medverkat på styrelsemässan online och haft ett erfarenhetsutbyte med fyra andra brf: er i Västerås.

Styrelsen har under året löpande informerat medlemmarna via föreningens hemsida, [www.brfsoldaten.se](http://www.brfsoldaten.se). Informationsblad har även delats ut.

Föreningen har egen e-postadress, [styrelsen@brfsoldaten.se](mailto:styrelsen@brfsoldaten.se).

Gemensamma aktiviteter har inte genomförts under året pga. Covid-19.

## 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	12 638	12 676	12 651	12 631	12 611
Resultat efter finansiella poster tkr	1 500	1 035	2 874	1 918	2 742
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	90%	87%	94%	84%	79%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	479	479	479	479	479
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	0	49	0	90	207
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	5	5
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	0%	1%	0%	1%	3%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	63	38	54	50	48



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 248 880	11 015 517	24 743 800	1 034 573
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 034 573	-1 034 573
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-262 423	262 423	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 513 000	-1 513 000	
Årets resultat				1 500 306
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 248 880</b>	<b>12 266 094</b>	<b>24 527 797</b>	<b>1 500 306</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	25 778 374
Disponerat ur UH-fonden	262 423
Avsatt till UH-fonden	- 1 513 000
Årets resultat	<u>1 500 306</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	26 028 103

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 26 028 103

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 12 266 094 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 249 729 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Soldaten 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	12 638 361	12 675 634
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 638 361</b>	<b>12 675 634</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-9 305 020	-9 986 913
Planerat underhåll	Not 4	-262 423	-184 598
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-269 781	-221 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 299 198	-1 244 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 136 421</b>	<b>-11 637 173</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 501 939</b>	<b>1 038 460</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 633	-3 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 633</b>	<b>-3 887</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 500 306</b>	<b>1 034 573</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 513 000	-914 000
Disposition underhållsfond		262 423	184 598
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 250 577	-729 402
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>249 729</b>	<b>305 171</b>

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

Byggnader	Not 8	39 439 950	39 699 677
Mark	Not 9	1 344 700	1 344 700
Markanläggningar	Not 10	827 171	934 286
Inventarier	Not 11	99 709	74 371
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	168 100
		<u>41 711 530</u>	<u>42 221 134</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 711 530</u>	<u>42 221 134</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	1 215	2 358
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 296 913	1 516 227
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	174 036	447 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>538 518</u>	<u>541 637</u>
		3 010 682	2 507 429

Kassa och bank	Not 15	354 864	15 827
----------------	--------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 365 546</u>	<u>2 523 256</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

		<u><b>45 077 076</b></u>	<u><b>44 744 390</b></u>
--	--	--------------------------	--------------------------

**HSB brf Soldaten 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>	Not 16		
Insatser	2 248 880	2 248 880	
Underhållsfond	12 266 094	11 015 517	
	<u>14 514 974</u>	<u>13 264 397</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	24 527 797	24 743 800	
Årets resultat	1 500 306	1 034 573	
	<u>26 028 103</u>	<u>25 778 374</u>	
Summa eget kapital	<u>40 543 077</u>	<u>39 042 771</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	0	1 188 763
Leverantörsskulder		1 024 782	909 402
Aktuell skatteskuld		35 963	0
Fond för inre underhåll		1 811 348	1 764 132
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	19 485	33 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 642 421	1 805 888
		<u>4 533 999</u>	<u>5 701 620</u>
Summa skulder		<u>4 533 999</u>	<u>5 701 620</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>45 077 076</u></b>	<b><u>44 744 390</u></b>

**HSB brf Soldaten i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 500 306	1 034 573
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 299 198	1 244 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 799 504</u>	<u>2 278 573</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	277 434	-56 387
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 143	919 380
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 098 081</u>	<u>3 141 567</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i pågående nyanläggningar	0	-168 100
Investeringar i fastigheter	-734 171	-4 276 878
Investeringar i markanläggningar	0	-922 401
Investeringar i maskiner/inventarier	-55 423	-71 827
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-789 594</u>	<u>-5 439 206</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 188 763	1 188 763
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 188 763</u>	<u>1 188 763</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 119 724</b>	<b>-1 108 876</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 532 054</b>	<b>2 640 930</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 651 778</b>	<b>1 532 054</b>

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



**HSB brf Soldaten 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 1,67 %

Markanläggningar 10 %

Inventarier 20 %

**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.

**Övrigt**

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

**HSB brf Soldaten 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	11 729 184	11 729 184
Hyror	630 290	611 544
Övriga avgifter	460 824	460 824
Övriga intäkter	70 277	91 750
Bruttoomsättning	<u>12 890 575</u>	<u>12 893 302</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-279	-120
Hyresbortfall	-34 387	0
Avsatt till inre fond	<u>-217 548</u>	<u>-217 548</u>
	<b>12 638 361</b>	<b>12 675 634</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	2 046 641	2 223 859
Reparationer	778 859	1 304 890
El	515 454	501 603
Uppvärmning	2 334 811	2 409 724
Vatten	487 979	458 986
Sophämtning	484 879	523 170
Övriga avgifter *	1 236 172	405 008
Förvaltningskostnader	814 527	718 907
Fastighetsavgift	431 523	424 399
Övriga driftskostnader *	<u>174 174</u>	<u>1 016 368</u>
	<b>9 305 020</b>	<b>9 986 913</b>
* Kostnad för bredband har flyttats från Övriga driftskostnader till Övriga avgifter		
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>262 423</u>	<u>184 598</u>
	<b>262 423</b>	<b>184 598</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	134 500	112 000
Vicevärdsarvode	48 000	48 000
Övriga arvoden	3 000	12 250
Revisorsarvode	12 500	13 000
Löner och andra ersättningar	18 000	0
Sociala kostnader	<u>50 031</u>	<u>36 412</u>
	<b>266 031</b>	<b>221 662</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 161 998	1 116 884
Markanläggningar	107 115	107 115
Inventarier	<u>30 085</u>	<u>20 001</u>
	<b>1 299 198</b>	<b>1 244 000</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader checkräkningskredit	<u>1 633</u>	<u>3 887</u>
	<b>1 633</b>	<b>3 887</b>



## HSB brf Soldaten i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	68 651 538	64 374 660
Årets nyanskaffning	902 271	4 276 878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 553 809	68 651 538
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 951 861	-27 834 977
Årets avskrivningar	-1 161 998	-1 116 884
Utgående avskrivningar	-30 113 859	-28 951 861
<b>Bokfört värde</b>	<b>39 439 950</b>	<b>39 699 677</b>
Taxeringsvärde för Plutonen 1 i Västerås. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	113 000 000	113 000 000
Byggnad - lokaler	3 776 000	3 776 000
	116 776 000	116 776 000
Mark - bostäder hyreshus	44 800 000	44 800 000
Mark - lokaler	959 000	959 000
	45 759 000	45 759 000
Taxeringsvärde totalt	162 535 000	162 535 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 344 700	1 344 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 344 700	1 344 700
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 344 700</b>	<b>1 344 700</b>
<b>Not 10 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 071 151	148 750
Årets investeringar	0	922 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 071 151	1 071 151
Ingående ackumulerade avskrivningar	-136 865	-29 750
Årets avskrivningar	-107 115	-107 115
Utgående avskrivningar	-243 980	-136 865
<b>Bokfört värde</b>	<b>827 171</b>	<b>934 286</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	308 147	236 320
Årets investeringar	55 423	71 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	363 570	308 147
Ingående avskrivningar	-233 776	-213 775
Årets avskrivningar	-30 085	-20 001
Utgående avskrivningar	-263 861	-233 776
<b>Bokfört värde</b>	<b>99 709</b>	<b>74 371</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	168 100	0
Årets investeringar	734 171	168 100
Omklassificeringar	-902 271	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	168 100

**HSB brf Soldaten i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 215	2 358		
	<b>1 215</b>	<b>2 358</b>		
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>				
Aktuell skattefordran	0	142 475		
Skattekonto	174 036	298 245		
Övriga fordringar	0	6 488		
	<b>174 036</b>	<b>447 208</b>		
<b>Not 15 Kassa och bank</b>				
Checkräkningskredit (beviljad kredit 5 300 000)	349 288	0		
Handkassa	5 576	15 827		
	<b>354 864</b>	<b>15 827</b>		
<b>Not 16 Eget kapital</b>				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 248 880	11 015 517	24 743 800	1 034 573
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 034 573	-1 034 573
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-262 423	262 423	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		1 513 000	-1 513 000	
Årets resultat				1 500 306
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 248 880</b>	<b>12 266 094</b>	<b>24 527 797</b>	<b>1 500 306</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
Fastighetsinteckningar			36 211 800	36 211 800
<i>varav frigjorda</i>			-30 534 900	-30 534 900
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>5 676 900</b>	<b>5 676 900</b>
<b>Not Övriga långfristiga skulder</b>				
Övriga långfristiga skulder			0	0
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				
Checkräkningskredit (beviljad kredit 5 300 000 kr)			0	1 188 763
			<b>0</b>	<b>1 188 763</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>				
Arbetsgivaravgifter			408	408
Källskatt			1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder			17 577	31 527
			<b>19 485</b>	<b>33 435</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Förutbetalda hyror och avgifter			1 096 440	1 005 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			545 981	800 311
			<b>1 642 421</b>	<b>1 805 888</b>
<b>Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>				

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



**HSB brf Soldaten i Västerås**

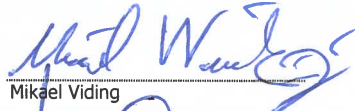
**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

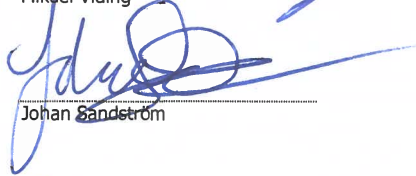
Västerås, 2021-04-19

  
Fredrik Olvebo

  
Mikael Viding

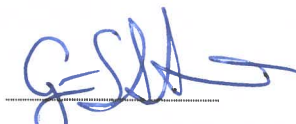
  
Jerzy Krzyzowski

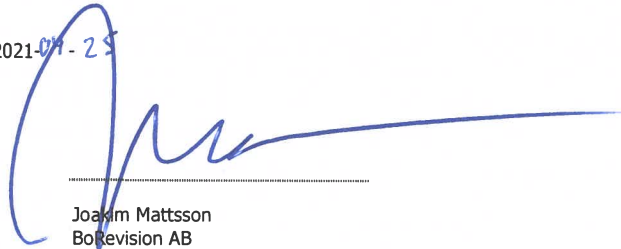
  
Joakim Bengtsson

  
Johan Sandström

  
Karin Wetzel

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-25

  
Göran Sundström  
Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Soldaten i Västerås, org.nr. 778000-3302

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soldaten 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Soldaten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggsamt 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Wästerås den 25/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Göran Sundström

Av föreningen vald revisor





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Soldaten i Västerås



126

KR/KVM

SPARANDE



0

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



0%

RÄNTEKÄNSLIGHET



137

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT










488

KR/KVM

ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

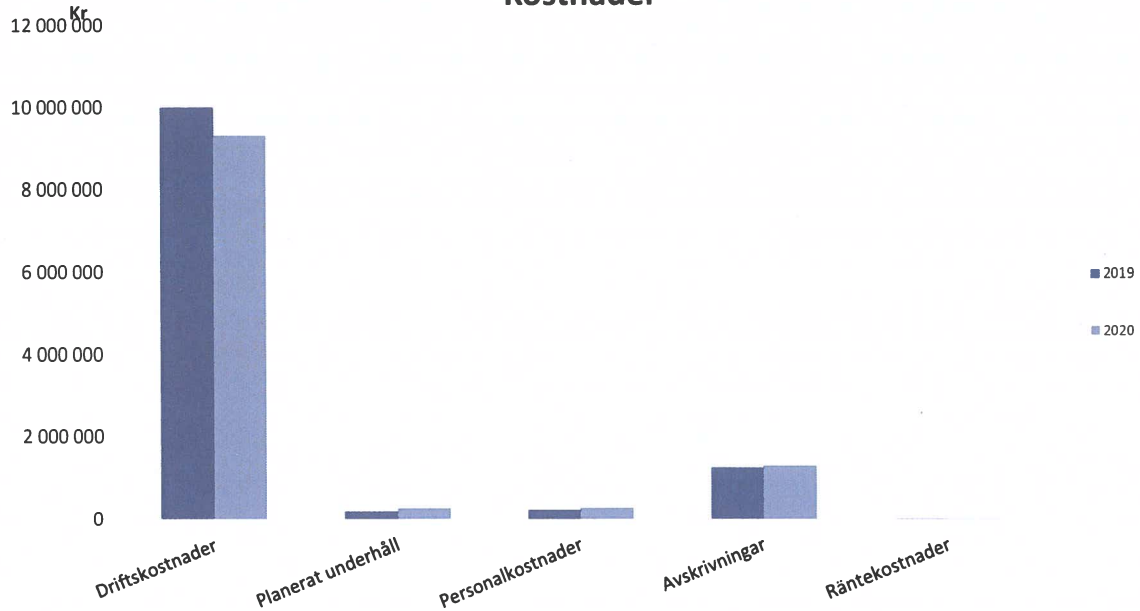
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 126 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 0 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  0%	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  137 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 488 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 Soldaten i Västerås

### Kostnader



### Driftkostnader

