



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skogslyckan i Västerås lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 2019-07-03.

Föreningen som har sitt säte i Västerås innehar fastigheterna Barken 1, Årsringen 1-2, Kvisten 1-3 och Veden 1 i Västerås, byggdes åren 1957-60. Ombyggnad skedde under åren 1994-1995. På fastigheterna finns 21 bostadshus med tillsammans 56 trapphus. Adresserna är: Munktorpsgatan 3-5, Färnebogatan 2-18, Sevallagatan 1-9, Härnevigatan 1-15.

Föreningens 577 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh	1 r o k s	22,0 m ²
66 lgh	1 r o kv	32,5-38,0 m ²
24 lgh	1 r o k	38,5 m ²
273 lgh	2 r o k	53,0-59,5 m ²
24 lgh	2 r o k matr	63,0 m ²
136 lgh	3 r o k	73,0-106,0 m ²
48 lgh	4 r o k	87,5-92,5 m ²

Total lägenhetsyta: 35 095,0 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler med hyresrätt, diverse biutrymmen med hyresrätt, 167 garage samt 354 p-platser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen, bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2021-05-10.

Föreningen har förvaltningsentreprenadavtal med HSB Mälardalarna vilket innebär administrativ och teknisk förvaltning (förvaltare), fastighetsskötsel och lokalvård. Förvaltare har varit Hans Reinholdsson. I avtalet ingår även uppdatering av underhållsplan och HSB webb (hemsida). Föreningen har avtal med Securitas beträffande störningsjour och Aimo Park gällande parkeringsövervakning, Tele 2 beträffande kabel-TV, Telenor beträffande bredbandsuppkoppling och Kone beträffande service av hissar.

Större underhållsåtgärder och investeringar som gjort i fastigheten de senaste åren:

Åtgärd	År
Rotreovering	1996
Hissreovering	2005
Fönsterbyte	2013
Byte trapphusbelysning	2014
Låsbyte	2017
Nya porttelefoner	2019



Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 688 (681) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 68 (62) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Elisabeth Ramqvist	ordförande
Johan Ejdeblom	sekreterare
Mikael Lomm	ledamot
Carina Hedenberg	ledamot
Peter Petrov	ledamot
Elisabeth Berggren	ledamot
Ilur Sulejmani	ledamot
Karolina Widar	ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Ejdeblom, Carina Hedenberg och Peter Petrov.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Elisabeth Ramqvist, Johan Ejdeblom, Carina Hedenberg och Hans Reinholdsson, två i förening.

Vicevärd

Elisabeth Ramqvist har varit vicevärd. Förvaltare via HSB Mälardalarna, Hans Reinholdsson.

Revisor

Revisor har varit Kent Blomkvist, med Gerd Wikström som revisorssuppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Elisabeth Ramqvist och suppleant Peter Petrov.

Valberedning

Valberedning har varit Berit Aronsson, Kent Blomkvist med Berit Aronsson som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27 via poströstning. På stämman deltog 145 poströstande medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2021-01-28 via poströstning. På stämman deltog 216 poströstande medlemmar. Frågor som behandlades var byte till 3fas el från 1 fas.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört målning av entrépartier, beskärning av träd samt löpande underhåll.



Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under året. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 125 000 kr.

Ekonomi

Efter räkenskapsårets utgång har en av lägenheterna förstörts i en sprängning. Eventuella kostnader som kommer belasta föreningen är i dagsläget okända, styrelsen bedömer att viss del av kostnaderna kommer att ersättas av försäkringen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 111 887 997 kr. Under året har föreningen amorterat 1 035 346 kr.

Avgiften höjdes med 4 % 2021. Inför 2022 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 2 %. Årsavgifterna uppgår därefter till 609 kr/kvm. I avgiften ingår bredband och Tele 2s grundutbud.

Budgeten för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har en stabil ekonomi och reservering till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna genom två utskick av Skogslyckobladet. Föreningen har egen hemsida, www.hsb.se/malardalarna/skogslyckan, samt e-postadress, brf.skogslyckan@bredband.net.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	23 015	22 519	22 168	21 553	21 286
Resultat efter finansiella poster tkr	3 772	2 527	3 248	2 305	1 212
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	24%	22%	21%	44%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	597	574	574	563	563
Bankskuld kr/m ²	3 188	3 218	3 246	3 274	867
Räntekostnader kr/m ²	37	38	36	39	20
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	47%	47%	48%	51%	13%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	32	54	45	40	40





Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 175	1 542 815	24 751 078	7 560 681	2 527 373
Omföring av årets resultat enl årsstämma				2 527 373	-2 527 373
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-526 723	526 723	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 125 000	-1 125 000	
Årets resultat					3 771 980
Belopp vid årets slut	412 175	1 542 815	25 349 355	9 489 777	3 771 980

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	10 088 054
Disponerat ur UH-fonden	526 723
Avsatt till UH-fonden	- 1 125 000
Årets resultat	<u>3 771 980</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	13 261 756

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 13 261 756

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 25 349 355 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 3 173 703 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 014 969	22 179 672
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	339 485
Summa rörelseintäkter		23 014 969	22 519 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 406 730	-15 647 712
Planerat underhåll	Not 5	-526 723	-1 005 272
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-221 974	-226 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 775 124	-1 775 124
Summa rörelsekostnader		-17 930 551	-18 654 651
Rörelseresultat		5 084 418	3 864 507
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 312 438	-1 337 134
Summa finansiella poster		-1 312 438	-1 337 134
Årets resultat		3 771 980	2 527 373
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 125 000	-1 899 000
Disposition underhållsfond		526 723	1 005 272
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-598 277	-893 728
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		3 173 703	1 633 645

**HSB brf Skogslyckan i Västerås****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	53 432 564	55 207 688
Mark	Not 10	85 761 350	85 761 350
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	139 125	51 875
		<u>139 333 039</u>	<u>141 020 913</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 333 039</u>	<u>141 020 913</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	45 302	56 390
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		15 608 795	11 691 344
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	488 826	338 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		935 167	883 218
		<u>17 078 090</u>	<u>12 969 168</u>

Kassa och bank	Not 14	106 003	66 933
Summa omsättningstillgångar		<u>17 184 093</u>	<u>13 036 101</u>

Summa tillgångar**156 517 132****154 057 014**



HSB brf Skogslyckan i Västerås

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 542 815	1 542 815
Upplåtelseavgifter	412 175	412 175
Underhållsfond	25 349 355	24 751 078
	<u>27 304 345</u>	<u>26 706 068</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 489 777	7 560 681
Årets resultat	3 771 980	2 527 373
	<u>13 261 756</u>	<u>10 088 054</u>
Summa eget kapital	<u>40 566 101</u>	<u>36 794 122</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>84 031 788</u>	<u>68 816 209</u>
	84 031 788	68 816 209
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 27 856 209	44 107 134
Leverantörsskulder	649 456	1 190 238
Fond för inre underhåll	243 052	260 383
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 88 043	89 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>3 082 483</u>	<u>2 799 156</u>
	31 919 243	48 446 683
Summa skulder	<u>115 951 031</u>	<u>117 262 892</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>156 517 132</u>	<u>154 057 014</u>

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 771 980	2 527 373
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 775 124	1 775 124
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 547 104	4 302 497
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-191 471	113 839
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-276 516	-968 315
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 079 117	3 448 020
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-167 250
Investeringar i pågående projekt	-87 250	-51 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-87 250	-219 125
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 035 346	-984 828
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 035 346	-984 828
Årets kassaflöde	3 956 521	2 244 067
Likvida medel vid årets början	11 758 277	9 514 210
Likvida medel vid årets slut	15 714 798	11 758 277

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



HSB brf Skogslyckan 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 1,73 %

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 2022 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 20,6 % (2021) 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 Skogslyckan i Västerås**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 959 970	20 154 582
Hyror	1 718 222	1 702 925
Övriga avgifter	22 920	22 920
Övriga intäkter	360 894	365 941
Bruttoomsättning	<u>23 062 006</u>	<u>22 246 368</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-1 217	-1 080
Hysesbortfall	-45 820	-65 616
	<u>23 014 969</u>	<u>22 179 672</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>0</u>	<u>339 485</u>
	0	339 485
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	588 205	609 101
Reparationer	621 695	1 532 391
El	554 713	525 902
Uppvärmning	4 345 801	3 916 589
Vatten	986 317	881 342
Sophämtning	965 085	951 555
Övriga avgifter	1 774 712	1 719 900
Förvaltningskostnader	4 472 825	4 411 905
Tomträttsavgäld	94 500	93 187
Fastighetsavgift	771 680	771 680
Övriga driftskostnader	224 698	234 160
	<u>15 400 230</u>	<u>15 647 712</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>526 723</u>	<u>1 005 272</u>
	526 723	1 005 272
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	108 665	113 500
Vicevärdsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	59 850	60 858
Revisorsarvode	7 699	7 083
Sociala kostnader	35 760	34 351
	<u>221 974</u>	<u>225 792</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>1 775 124</u>	<u>1 775 124</u>
	1 775 124	1 775 124
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 310 777	1 336 982
Övriga finansiella kostnader	1 661	152
	<u>1 312 438</u>	<u>1 337 134</u>

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	102 897 620	102 730 370
Årets nyanskaffning	0	167 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 897 620	102 897 620
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 689 932	-45 914 808
Årets avskrivningar	-1 775 124	-1 775 124
Utgående avskrivningar	-49 465 056	-47 689 932
Bokfört värde	53 432 564	55 207 688
Taxeringsvärde för Barken 1, Kvisten 1-3, Årsringen 1-2 och Veden 1 i Västerås. Värdeår 1959-1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	159 000 000	159 000 000
Byggnad - lokaler	3 168 000	3 168 000
	162 168 000	162 168 000
Mark - bostäder hyreshus	71 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde totalt	238 168 000	238 168 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	85 761 350	85 761 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 761 350	85 761 350
Bokfört värde	85 761 350	85 761 350
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	51 875	0
Årets investeringar	87 250	51 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 125	51 875

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		45 302	56 390		
		45 302	56 390		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		174 111	174 111		
Skattekonto		314 715	164 105		
		488 826	338 216		
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto		87 937	48 147		
Handkassa		18 066	18 786		
		106 003	66 933		
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 175	1 542 815	24 751 078	7 560 681	2 527 373
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				2 527 373	-2 527 373
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-526 723	526 723	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 125 000	-1 125 000	
Årets resultat					3 771 980
Belopp vid årets slut	412 175	1 542 815	25 349 355	9 489 777	3 771 980
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	171296	1,19%	2022-01-30	20 900 000	190 000
Stadshypotek AB	214844	1,32%	2022-03-01	6 116 209	78 852
Stadshypotek AB	217553	1,52%	2023-01-30	20 900 000	160 000
Stadshypotek AB	224499	1,01%	2024-01-30	10 450 000	80 000
Stadshypotek AB	228096	0,70%	2025-01-30	10 450 000	80 000
Stadshypotek AB	228101	0,70%	2025-01-30	10 450 000	80 000
Stadshypotek AB	228449	1,03%	2026-03-30	6 009 848	80 000
Stadshypotek AB	229285	0,90%	2025-06-30	4 980 000	40 000
Stadshypotek AB	229286	0,90%	2025-06-30	4 931 940	40 000
Stadshypotek AB	230303	1,29%	2026-10-30	6 250 000	200 000
Stadshypotek AB	23371	1,01%	2024-01-30	10 450 000	80 000
				111 887 997	1 108 852
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				84 031 788	
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					106 343 737
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				116 418 000	116 418 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				116 418 000	116 418 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 108 852	984 828
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				26 747 357	43 122 306
				27 856 209	44 107 134
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				25 984	24 964
Källskatt				38 677	41 306
Mervärdesskatt				23 382	23 503
				88 043	89 773
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				2 046 346	1 964 992
Upplupna räntekostnader				167 403	177 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				868 734	657 022
				3 082 483	2 799 156
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Västerås, 2022-03-29

Carina Hedenberg

Elisabeth Berggren

Elisabeth Ramqvist

Ilir Sulejmani

Johan Ejdeblom

Karolina Widar

Peter Petrov

Mikael Lomm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12

Kent Blomkvist
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogslyckan i Västerås, org.nr. 778000-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogslyckan i Västerås för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 Skogslyckan i Västerås för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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 provar 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 12/4 2022

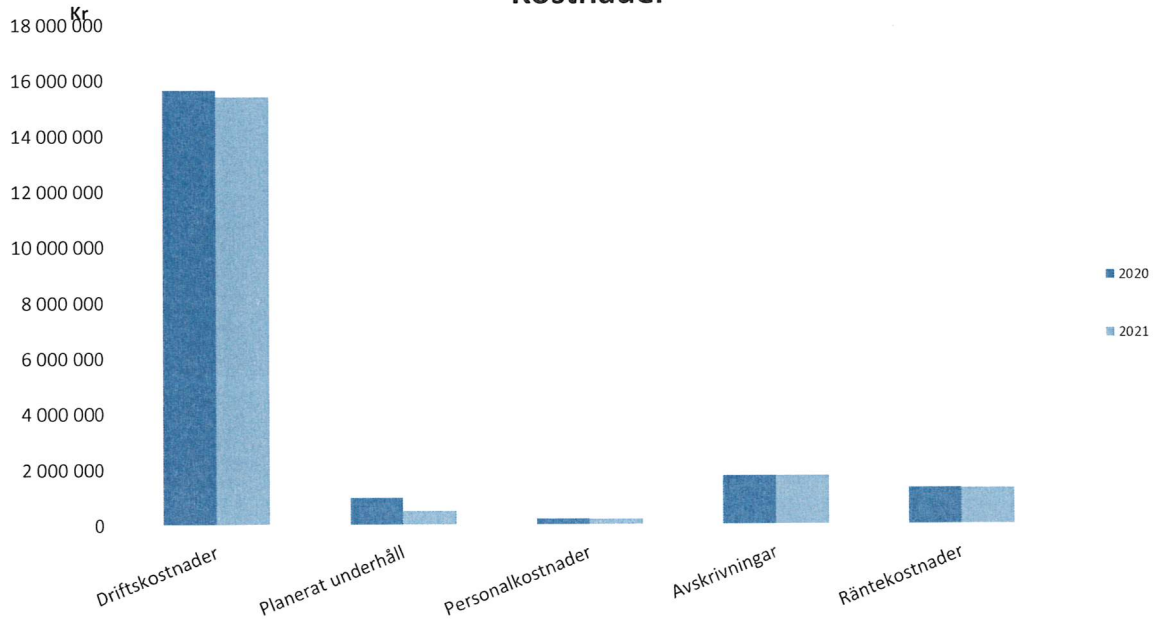

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Kent Blomkvist
Av föreningen vald revisor

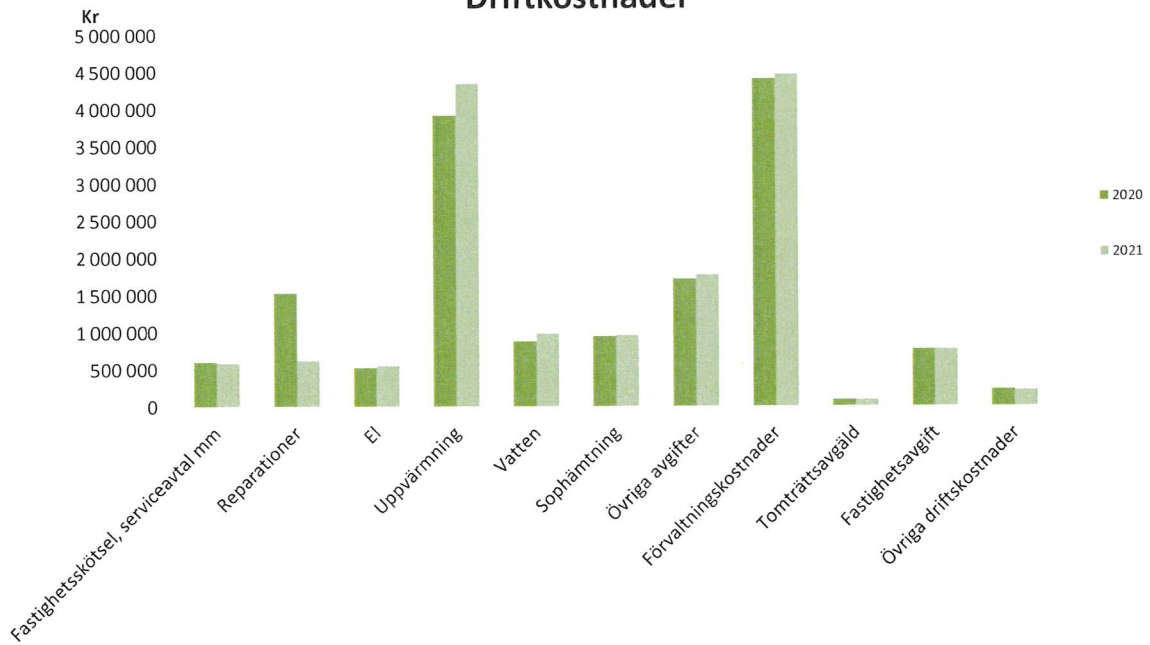


HSB brf Skogslyckan i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

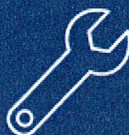
HSB brf Skogslyckan i Västerås



160

KR/KVM

SPARANDE



2939

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



155

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT




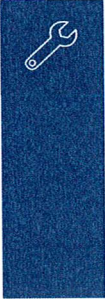
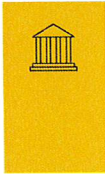




597

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 160 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 2939 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 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 %
	Energikostnad 155 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 597 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.