

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skogslyckan i Västerås lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 ks	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 2019-05-23.

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 parkeringsövervakning och störningsjour, Com hem beträffande kabel-TV, Bredbandsbolaget beträffande bredbandsuppkoppling och Kone beträffande service av hissar.

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

Åtgärd	År
Rotrenovering	1996
Hissrenovering	2005
Fönsterbyte	2013
Byte trapphusbelysning	2014
Låsbyte	2017
Nya porttelefoner	2019



Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 684 (684) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 54 (60) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Elisabeth Ramqvist	ordförande
Gunilla Eriksson	vice ordförande/sekreterare
Johan Ejdeblom	sekreterare
Mikael Lomm	ledamot
Carina Hedenberg	ledamot
Peter Petrov	ledamot
Nancy Waldehag	ledamot
Karolina Widar	ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Elisabeth Ramqvist, Gunilla Eriksson, Carina Hedenberg och Hans Reinholdsson, två i förening.

Vicevärd

Förvaltare via HSB Mälardalarna, Hans Reinholdsson.

Revisor

Revisor har varit Gerd Wikström samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Elisabeth Ramqvist och Gunilla Eriksson.

Valberedning

Valberedning har varit Margareta Wagerman, Berit Aronsson och Kent Blomkvist, Josefine Kauppinen med Josefine Kauppinen som sammankallande.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 på Skiljeboporten. På stämman deltog 76 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har det skett byte av portkodssystemet.

Underhåll under året har varit Målning undersidor av balkonger, montering akustikplattor i gemensamhetslokal, målning golv i miljöbodar, installation belysning i portalerna samt stamspolning i samtliga lägenheter i låghusen.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under 2019. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 564 000 kr.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu i enlighet med K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 113 908 171 kr. Under året har föreningen amorterat 984 828 kr.

Avgiften höjdes med 2 % inför 2019. Inför 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till kronor 574/kvm. I avgiften ingår bredband och Com hems grundutbud.

Föreningen har tidigare haft ett 10-årigt långt avtal med Mälarenergi med värme, vatten och el som fast kostnad. Nu har det avtalet löpt ut och föreningens kostnader för detta särredovisas. Detta har medfört att kostnaderna för detta har minskat.

Budgeten för år 2020 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 tre utskick av Skogslyckobladet. Föreningen har egen hemsida, www.hsb.se/malardalarna/skogslyckan, samt e-postadress, brf.skogslyckan@bredband.net.

Föreningen har under året arrangerat en pubafton för medlemmarna samt hållit smyrnacirkel, porslinsmålning och vävning.





Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	22 168	21 553	21 286	20 889	21 000
Resultat efter finansiella poster tkr	3 248	2 305	1 212	2 033	1 756
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	22%	21%	44%	42%	38%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	574	563	563	563	563
Bankskuld kr/m ²	3 246	3 274	867	927	1 018
Räntekostnader kr/m ²	36	39	20	28	33
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	48%	51%	13%	14%	18%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	45	40	40	40	41

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 175	1 542 815	23 630 363	3 128 756	2 305 071
Omföring av årets resultat enl årsstämma				2 305 071	-2 305 071
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 337 013	1 337 013	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 564 000	-1 564 000	
Årets resultat					3 247 569
Belopp vid årets slut	412 175	1 542 815	23 857 350	5 206 841	3 247 569



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 433 828
Disponerat ur UH-fonden	1 337 013
Avsatt till UH-fonden	- 1 564 000
Årets resultat	<u>3 247 569</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	8 454 409

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	8 454 409
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 23 857 350 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 3 020 582 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

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	22 167 768	21 553 148
Summa rörelseintäkter		22 167 768	21 553 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-14 326 218	-15 647 052
Planerat underhåll	Not 4	-1 337 013	-378 747
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-231 760	-240 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 758 399	-1 598 099
Summa rörelsekostnader		-17 653 390	-17 864 490
Rörelseresultat		4 514 378	3 688 657
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 266 810	-1 383 586
Summa finansiella poster		-1 266 810	-1 383 586
Årets resultat		3 247 569	2 305 071
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 564 000	-1 406 000
Disposition underhållsfond		1 337 013	378 747
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-226 987	-1 027 253
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		3 020 582	1 277 818

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	56 815 562	56 309 449
Mark	Not 9	85 761 350	85 761 350
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	128 593
		<u>142 576 912</u>	<u>142 199 392</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 576 912</u>	<u>142 199 392</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	24 827	4 674
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		9 452 719	5 102 233
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	525 966	527 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>840 870</u>	<u>774 778</u>
		10 844 381	6 408 812
Kassa och bank	Not 13	61 491	27 180
Summa omsättningstillgångar		<u>10 905 872</u>	<u>6 435 992</u>
Summa tillgångar		<u>153 482 785</u>	<u>148 635 384</u>

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 542 815	1 542 815
Upplåtelseavgifter		412 175	412 175
Underhållsfond		23 857 350	23 630 363
		<u>25 812 340</u>	<u>25 585 353</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 206 840	3 128 756
Årets resultat		3 247 569	2 305 071
		<u>8 454 409</u>	<u>5 433 828</u>
Summa eget kapital		<u>34 266 749</u>	<u>31 019 180</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	86 863 343	113 908 171
		<u>86 863 343</u>	<u>113 908 171</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	27 044 828	984 828
Leverantörsskulder		1 681 132	227 503
Fond för inre underhåll		290 952	442 347
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	94 287	107 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 241 494	1 946 190
		<u>32 352 693</u>	<u>3 708 033</u>
Summa skulder		<u>119 216 036</u>	<u>117 616 204</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>153 482 785</u>	<u>148 635 384</u>

**HSB brf Skogslyckan i Västerås****Kassaflödesanalys****2019-12-31****2018-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 3 247 569 2 305 071

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 758 399 1 598 099
Kassaflöde från löpande verksamhet 5 005 968 3 903 170

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -85 083 517 294
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 2 584 660 -3 084 032
Kassaflöde från löpande verksamhet 7 505 544 1 336 433

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter och mark -2 135 919 -85 803 666
Investeringar pågående arbete 0 -128 593
Kassaflöde från investeringsverksamhet -2 135 919 -85 932 259

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder 0 86 000 000
Årets amortering -984 828 -1 523 407
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -984 828 84 476 593

Årets kassaflöde 4 384 797 -119 233

Likvida medel vid årets början 5 129 413 5 248 646

Likvida medel vid årets slut 9 514 210 5 129 413

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 1,71 %

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 159 743	19 758 288
Hyrer	1 684 225	1 675 646
Övriga avgifter	5 730	0
Övriga intäkter	365 894	170 330
Bruttoomsättning	22 215 592	21 604 264
Hyresrabatter och övriga avdrag	-987	-880
Hyresbortfall	-46 837	-50 236
	22 167 768	21 553 148
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	234 015	353 706
Reparationer	464 945	947 874
El	328 060	253
Uppvärmning	4 553 470	6 258 323
Vatten	486 615	0
Sophämtning	963 653	842 235
Övriga avgifter	835 775	775 324
Förvaltningskostnader	4 423 217	4 350 822
Tomträttsavgäld	91 437	251 068
Fastighetsavgift	771 680	727 420
Övriga driftskostnader	1 173 351	1 140 026
	14 326 218	15 647 052
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	1 337 013	378 747
	1 337 013	378 747
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	102 500	100 233
Övriga arvoden	2 000	1 800
Revisorsarvode	6 500	6 500
Löner och andra ersättningar	85 350	89 900
Sociala kostnader	35 410	42 159
	231 760	240 592
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 758 399	1 598 099
	1 758 399	1 598 099
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 264 786	1 383 586
Övriga finansiella kostnader	2 024	0
	1 266 810	1 383 586

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	100 465 858	100 423 542
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	2 306 838	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 730 370	100 465 858
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 156 409	-42 558 310
Årets avskrivningar	-1 758 399	-1 598 099
Utgående avskrivningar	-45 914 808	-44 156 409
Bokfört värde	56 815 562	56 309 449
Taxeringsvärde för Barken 1 , Kvisten 1-3, Årsringen 1-2 och Veden 1 i Västerås Värdeår 1959-1960		
Byggnad - bostäder hyreshus	159 000 000	153 000 000
Byggnad - lokaler	3 168 000	2 967 000
	162 168 000	155 967 000
Mark - bostäder hyreshus	71 000 000	66 000 000
Mark - lokaler	5 000 000	4 075 000
	76 000 000	70 075 000
Taxeringsvärde totalt	238 168 000	226 042 000
Not 9 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 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	170 919	0
Årets investeringar	2 135 919	170 909
Omklassificeringar	-2 306 838	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	170 909



HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24 827	4 674		
		24 827	4 674		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		174 111	218 371		
Skattekonto		351 855	305 446		
Övriga fordringar		0	3 310		
		525 966	527 127		
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto		22 165	0		
Handkassa		39 326	27 180		
		61 491	27 180		
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	412 175	1 542 815	23 630 363	3 128 756	2 305 071
Omföring av årets resultat enligt årstämma				2 305 071	-2 305 071
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 337 013	1 337 013	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 564 000	-1 564 000	
Årets resultat					3 247 569
Belopp vid årets slut	412 175	1 542 815	23 857 350	5 206 841	3 247 569
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	212501	1,01%	2020-06-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	214844	1,32%	2022-03-01	6 273 913	78 852
Stadshypotek AB	216833	1,23%	2021-10-30	6 650 000	200 000
Stadshypotek AB	217551	0,95%	2021-01-30	10 610 000	80 000
Stadshypotek AB	217552	0,95%	2021-01-30	10 610 000	80 000
Stadshypotek AB	217553	1,52%	2023-01-30	21 220 000	160 000
Stadshypotek AB	218048	1,00%	2021-03-30	6 152 318	65 976
Stadshypotek AB	218846	0,95%	2021-06-30	4 951 940	0
Stadshypotek AB	221008	0,65%	2020-01-30	10 610 000	80 000
Stadshypotek AB	896802	1,19%	2022-01-30	21 220 000	160 000
Stadshypotek AB	963325	0,65%	2020-01-30	10 610 000	80 000
				113 908 171	984 828
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				86 863 343	
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					108 984 031
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				116 418 000	116 418 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				116 418 000	116 418 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				984 828	984 828
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				26 060 000	0
				27 044 828	984 828
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				24 277	30 585
Källskatt				41 430	41 919
Mervärdesskatt				15 452	21 642
Övriga kortfristiga skulder				13 128	13 018
				94 287	107 167

**HSB brf Skogslyckan i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 798 682	1 722 359
Upplupna räntekostnader	166 062	164 060
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 276 750	59 771
	3 241 494	1 946 190

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



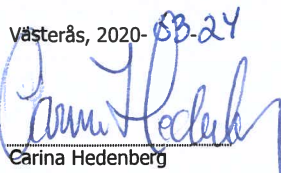
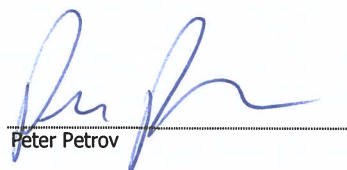
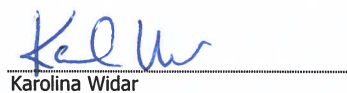
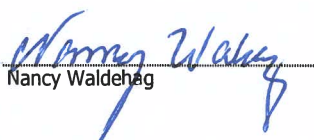
HSB brf Skogslyckan i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-03-24


Carina Hedenberg
Elisabeth Ramqvist
Peter Petrov
Gunilla Eriksson
Johan Ejdeblom
Karolina Widar
Mikael Lomm
Nancy Waldehög

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31


Gerd Wikström

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 år 2019.

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 2019 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.

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 år 2019 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 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 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 31/3 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gerd Wikström

Av föreningen vald revisor