



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-12-10.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheterna Torkan 22, Tobias 1 och Västtuna 1:266 som byggdes år 1943-1946 och som totalrenoverades 1985.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 30 trapphus med adresserna Kanthalgatan 8 A, 8 B, 9 A-N och Tråddragargatan 1 A-N.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

28 lgh	2 r o k	54,5-61,5m ²
8 lgh	3 r o k	69,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 179,0 m².

Inom föreningen finns totalt 43 parkeringsplatser fördelat på 10 platser med el och 33 platser utan el.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägget ingår.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes den 26 maj 2020.

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

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

Telenor	Kabel-TV
Alektum Group	Inkassoärenden
Schneider Electric Sverige AB	Serviceavtal ventilation
HSB Förvaltning i Mälardalen AB	Digitala ritningar och underhållsplan

Anslutning till bredband finns så de bostadsrättshavare som önskar kan ansluta sig på egen bekostnad.



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

Åtgärd	År
ROT renovering	1985
Takomläggning	2001
Bredband	2007
Ny ventilation	2013
Asfaltering	2014
Cykelförråd	2015
Målning fasader och källare	2017
Utbyggnad cykelförråd	2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 41 (41) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (2) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets slut fanns inga osålda lägenheter.

Styrelsen

Börje Pettersson	ordförande
Stig-Olov Axelsson	vice ordförande
Annethe Andersson	sekreterare
Mikael Walerus	ledamot
Patrik Ramsten	ledamot
Jan Hjelm	ledamot
Elsebeth Dellenfors	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annethe Andersson, Börje Pettersson samt Stig-Olov Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Börje Pettersson, Annethe Andersson, Jan Hjelm samt Mikael Walerus, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Gun-Britt Björklund med Maud Åhlman som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Stig-Olov Axelsson, Maj Britt Blomkvist och Sabina Tynn. Sammankallande har Stig-Olov Axelsson varit.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Börje Pettersson utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Annethe Andersson utsågs till ersättare.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ingemar Andersson.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2020 på gräsmattan vid Kanthalgatan. På stämman deltog 24 medlemmar varav 5 medlemmar deltog genom ombud.

Underhåll och investeringar

Under året har följande åtgärder utförts, målning av vägg Tråddragargatan1 och genomgång av hängrännor på alla tre husen, lås byte, OVK-besiktning och pågående är arbetet med utemiljön.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 194 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2020. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu i enlighet med K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Planerade underhållsåtgärder de närmaste 5 åren är att byta ut tvättmaskinerna.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 403 845 kr. Under året har föreningen amorterat 681 500 kr. Föreningen gjorde en extra amortering med 500 000 kr på ett lån i april.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter från och med 2020-01-01. Även för inför 2021 förblir årsavgifterna oförändrade. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 811 kr per kvm bostadsyta.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen bedömer att årsavgifterna blir oförändrade de närmaste åren om inga oförutsedda kostnader uppkommer.

Föreningsinformation

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

Medlemmarna har under året erhållit intern information via infoblad från styrelsen.

Ägarträff i Västerås 3 mars 2020 där 4 styrelsemedlemmar deltog.



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 790	1 785	1 783	1 820	1 783
Resultat efter finansiella poster tkr	396	11	330	-775	249
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	41%	36%	34%	31%	36%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	811	811	811	811	811
Bankskuld kr/m ²	2 480	2 793	3 107	3 191	3 276
Räntekostnader kr/m ²	46	53	57	63	76
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	42%	47%	54%	56%	57%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	89	89	88	80	99

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	653 701	709 308	2 321 574	11 090
Omföring av årets resultat enl årsstämma			11 090	-11 090
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-174 910	174 910	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		194 000	-194 000	
Årets resultat				396 223
Belopp vid årets slut	653 701	728 398	2 313 574	396 223

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 332 664
Disponerat ur UH-fonden	174 910
Avsatt till UH-fonden	- 194 000
Årets resultat	<u>396 223</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 709 796

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 709 796

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 728 398 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 377 133 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Västtuna i Hallstahammar**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 790 135	1 785 260
Summa rörelseintäkter		1 790 135	1 785 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-849 867	-923 304
Planerat underhåll	Not 4	-174 910	-463 274
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-77 667	-89 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-200 257	-196 279
Summa rörelsekostnader		-1 302 702	-1 672 802
Rörelseresultat		487 433	112 458
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 196	13 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-100 406	-115 097
Summa finansiella poster		-91 210	-101 368
Årets resultat		396 223	11 090
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-194 000	-193 000
Disposition underhållsfond		174 910	463 274
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-19 090	270 274
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		377 133	281 364

**HSB brf Västtuna i Hallstahammar**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	6 654 903	6 783 323
Mark	Not 10	947 000	947 000
Markanläggningar	Not 11	134 954	147 127
		<u>7 736 857</u>	<u>7 877 450</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 12	0	500 000
		<u>0</u>	<u>500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 736 857</u>	<u>8 377 450</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	150
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 126 825	1 676 933
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	24 592	19 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 986	61 316
		<u>2 197 403</u>	<u>1 758 182</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 197 403</u>	<u>1 758 182</u>
Summa tillgångar		<u>9 934 260</u>	<u>10 135 632</u>

**HSB brf Västtuna i Hallstahammar**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	653 701	653 701
Underhållsfond	728 398	709 308
	<u>1 382 099</u>	<u>1 363 009</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 313 574	2 321 574
Årets resultat	396 223	11 090
	<u>2 709 796</u>	<u>2 332 664</u>
Summa eget kapital	<u>4 091 895</u>	<u>3 695 673</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>2 676 582</u>	<u>3 220 021</u>
	2 676 582	3 220 021
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 2 727 263	2 865 324
Leverantörsskulder	152 757	69 853
Fond för inre underhåll	28 281	28 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 32 589	37 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>224 892</u>	<u>218 869</u>
	3 165 782	3 219 938
Summa skulder	<u>5 842 364</u>	<u>6 439 959</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>9 934 260</u>	<u>10 135 632</u>

**HSB brf Västtuna i Hallstahammar**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	396 223	11 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	200 257	196 279
Kassaflöde från löpande verksamhet	596 480	207 369
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 670	-19 532
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	83 905	2 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	691 055	190 621
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-59 664	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-95 226
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-59 664	-95 226
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-681 500	-684 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-681 500	-684 000
Årets kassaflöde	-50 109	-588 605
Likvida medel vid årets början	2 176 933	2 765 539
Likvida medel vid årets slut	2 126 825	2 176 934

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

**HSB brf Västtuna i Hallstahammar****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 1,49 %

Markanläggningar 6,67%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 864 455 kr. (7 864 455 kr)

Övrigt

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



HSB brf Västtuna i Hallstahammar

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 766 844	1 766 844
Hyror	19 800	15 990
Övriga intäkter	3 491	2 426
	<u>1 790 135</u>	<u>1 785 260</u>
	1 790 135	1 785 260
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	181 176	223 765
Reparationer	14 557	49 008
El	34 318	32 607
Uppvärmning	272 589	281 204
Vatten	58 229	54 051
Sophämtning	42 137	40 774
Övriga avgifter	91 970	89 489
Förvaltningskostnader	87 624	80 226
Fastighetsavgift	38 643	38 643
Övriga driftskostnader	28 624	33 537
	<u>849 867</u>	<u>923 304</u>
	849 867	923 304
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	174 910	463 274
	<u>174 910</u>	<u>463 274</u>
	174 910	463 274
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	54 448	55 150
Vicevärdsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	0	5 500
Revisorsarvode	3 948	3 850
Löner och andra ersättningar	0	4 064
Sociala kostnader	13 271	15 382
	<u>77 667</u>	<u>89 946</u>
	77 667	89 946
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	188 084	184 106
Markanläggningar	12 173	12 173
	<u>200 257</u>	<u>196 279</u>
	200 257	196 279
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 744	2 023
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Övriga finansiella intäkter	7 452	11 706
	<u>9 196</u>	<u>13 729</u>
	9 196	13 729
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	100 406	115 097
	<u>100 406</u>	<u>115 097</u>
	100 406	115 097

**HSB brf Västtuna i Hallstahammar**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 565 542	12 565 542
Årets nyanskaffning	59 664	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 625 206</u>	<u>12 565 542</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 782 219	-5 598 113
Årets avskrivningar	-188 084	-184 106
Utgående avskrivningar	<u>-5 970 303</u>	<u>-5 782 219</u>
Bokfört värde	6 654 903	6 783 323
Taxeringsvärde för Västtuna 1:266, Torkan 22 och Tobias 1 i Hallstahammar. Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus		
Byggnad - lokaler	<u>10 569 000</u>	<u>10 569 000</u>
	10 569 000	10 569 000
Mark - bostäder hyreshus	<u>2 312 000</u>	<u>2 312 000</u>
	2 312 000	2 312 000
Taxeringsvärde totalt	12 881 000	12 881 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	947 000	947 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>947 000</u>	<u>947 000</u>
Bokfört värde	947 000	947 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	182 600	87 374
Årets investeringar	0	95 226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>182 600</u>	<u>182 600</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 473	-23 300
Årets avskrivningar	-12 173	-12 173
Utgående avskrivningar	<u>-47 646</u>	<u>-35 473</u>
Bokfört värde	134 954	147 127
Not 12 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	<u>0</u>	<u>500 000</u>
	0	500 000

**HSB brf Västtuna i Hallstahammar**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	150			
	0	150			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	1 188	1 188			
Skattekonto	23 404	18 595			
	24 592	19 783			
Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	653 701	709 308	2 321 574	11 090	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			11 090	-11 090	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-174 910	174 910		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		194 000	-194 000		
Årets resultat				396 223	
Belopp vid årets slut	653 701	728 398	2 313 574	396 223	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	185409	1,95%	2021-02-22	1 221 743	14 052
Stadshypotek AB	215272	1,64%	2021-04-30	1 363 620	23 048
Stadshypotek AB	222102	1,66%	2024-04-30	1 416 796	16 000
Stadshypotek AB	222103	1,52%	2023-04-30	433 110	9 980
Stadshypotek AB	225597	1,80%	2025-04-30	968 576	115 920
				5 403 845	179 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 639 482	
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					4 508 845
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				11 498 300	11 498 300
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				11 498 300	11 498 300
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				179 000	177 505
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 548 263	2 687 819
				2 727 263	2 865 324
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				13 271	15 382
Källskatt				19 318	22 229
				32 589	37 611
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				168 882	140 963
Upplupna räntekostnader				8 343	9 676
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				47 667	68 230
				224 892	218 869
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					





HSB brf Västtuna i Hallstahammar

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Hallstahammar, 2021-03-18


Annethe Andersson


Börje Pettersson


Elsebeth Dellenfors


Stig-Olov Axelsson

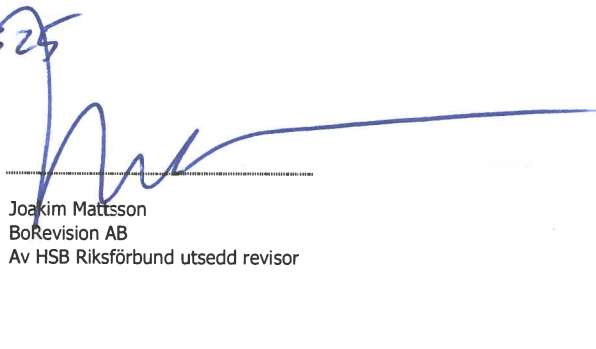

Jan Hjelm


Mikael Walerus


Patrik Ramsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-25


Gun-Britt Björklund
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västtuna i Hallstahammar, org.nr. 716412-1902

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västtuna i Hallstahammar för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 Västuna i Hallstahammar för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed i Sverige alltså kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hallstahammar den 25/13 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gun-Britt Björklund

Av föreningen vald revisor










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Västtuna i Hallstahammar

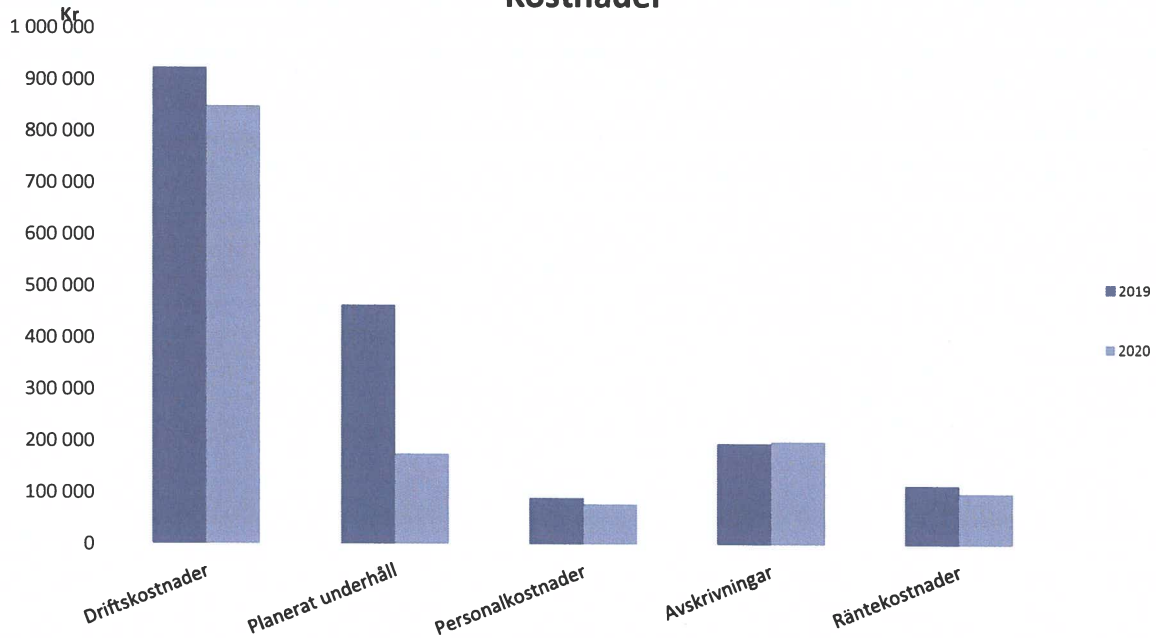


	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 354 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 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 2480 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 3%	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 168 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 811 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 Västtuna i Hallstahammar

Kostnader



Driftkostnader

