

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vävaren nr 1 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 nya stadgar antogs 2020-10-22 och registrerades 2020-12-10.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheten Vävaren 3 som byggdes år 1945 och som totalrenoverades år 2004.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Barnängsgatan 29 A-C och Barnängsgatan 31 A-C.

Föreningens 42 bostäder fördelar sig enligt följande:

18 lgh	1 r o k	40,5 - 41,5 m ²
24 lgh	2 r o k	52,0 - 53,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 994 m². Inom föreningen finns 30 bilplatser, varav 12 platser är försedda med motorvärmare.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i juni 2020.

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

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

Telenor
HSB Mälardalarna
Alektum Group AB

Kabel TV
Energitrygg
Inkassoärenden



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

Åtgärd	År
Nya balkonger	2004
Ytbehandling av fasaden	2004
Renovering fönster	2004
Byte lägenhetsdörrar m nya lås	2004
Nya entrétak	2004
Totalrenovering av badrum	2004
El- och VA ledningar utbytta	2004
Renovering tvättstuga	2004
Nytt bokningssystem tvättstuga	2004
Gemensam bastu	2004
Fönsterbyte	2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 44 (44) medlemmar. Under året har 3 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Marie Berglund	ordförande
Matti Simu	vice ordförande
Sarah Aspenryd	sekreterare
Vappu Koistinen	ledamot
Raili Tommila	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie Berglund, Matti Simu, Sarah Aspenryd och Vappu Koistinen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Marie Berglund och Matti Simu.

Revisor

Ordinarie revisor har varit BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Susanna Nelbing och Leila Rondahl.

Vicevärd

Vicevärdskapet har till en del förvaltats av HSB Mälardalarna. Hemmavicevärd har Soini Salmela varit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020 i föreningslokalen. En extra föreningsstämma har hållits den 22 oktober 2020, även den i föreningslokalen. På den extra stämman deltog 8 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen investerat i nya hängrännor vid entré-taken, stamspolning har även utförts.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under 2020.

Styrelsens underhållsplaner de närmaste 5 åren är målning av takdetaljer, källare och trapphus, omplantering buskar samt nya parkeringslinjer. OVK kommer att genomföras hösten 2021. Beslut har tagits för 2021 att byta entredörrar och införa skalskydd på entredörrar. Detta sker vecka 21 år 2021.

Närmaste 5 åren kommer även eventuellt postfack att installeras i entren och brevinkast plomberas samt diskussion om att även införa fläckt på taket för att få utsug i ventilation så att vanliga fläktar kan installeras i kök (görs av lgh innehavare) om så önskas. Men dessa två åtgärder är om ekonomin tillåter under närmaste 5 åren, annars flyttas dessa åtgärder över till efterföljande 5 åren.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 146 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2020. Avsättningen har ökats 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 7 138 284 kr. Under året har föreningen amorterat 134 812 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifterna från och med 2020-01-01. Inför 2021 har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgifterna. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 888 kr per kvm bostadsyta. Inför 2022 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 50 kr/lgh p.g.a. ökade fasta kostnader.

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

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 809	1 805	1 754	1 746	1 780
Resultat efter finansiella poster tkr	389	208	374	281	-29
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	21%	16%	16%	12%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	888	888	862	862	862
Bankskuld kr/m ²	3 580	3 647	3 718	3 756	3 794
Räntekostnader kr/m ²	59	55	56	57	58
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	78%	80%	83%	84%	85%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	73	69	68	75	73

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 270	482 884	924 887	207 670
Omföring av årets resultat enligt års- stämma			207 670	-207 670
Disponering ur fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut		-67 886	67 886	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		146 000	-146 000	
Årets resultat				388 565
Belopp vid årets slut	35 270	560 998	1 054 443	388 565

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 132 557
Disponerat ur UH-fonden	67 886
Avsatt till UH-fonden	- 146 000
Årets resultat	<u>388 565</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 443 008

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 443 008

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 560 998 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 310 451 kr,
se resultaträkningen.

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



Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 803 672	1 804 750
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	5 653	0
Summa rörelseintäkter		1 809 325	1 804 750
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-876 073	-924 484
Planerat underhåll	Not 5	-67 886	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-98 748	-92 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-260 963	-469 831
Summa rörelsekostnader		-1 303 670	-1 486 565
Rörelseresultat		505 655	318 185
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-117 090	-110 515
Summa finansiella poster		-117 090	-110 515
Årets resultat		388 565	207 670
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-146 000	-138 000
Disposition underhållsfond		67 886	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-78 114	-138 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		310 451	69 670



Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	7 487 051	7 693 583
Mark	Not 10	109 710	109 710
Markanläggningar	Not 11	272 150	326 581
		<u>7 868 911</u>	<u>8 129 874</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 868 911</u>	<u>8 129 874</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	4 497	1 273
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 833	7 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 335	47 951
		<u>64 665</u>	<u>56 689</u>
Kassa och bank	Not 14	1 611 463	1 896 498
Summa omsättningstillgångar		<u>1 676 128</u>	<u>1 953 187</u>
Summa tillgångar		<u>9 545 039</u>	<u>10 083 061</u>

Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	35 270	35 270
Underhållsfond	560 998	482 884
	<u>596 268</u>	<u>518 154</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 054 443	924 887
Årets resultat	388 565	207 670
	<u>1 443 008</u>	<u>1 132 557</u>
 Summa eget kapital	 <u>2 039 276</u>	 <u>1 650 711</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 7 008 972	<u>0</u>
	<u>7 008 972</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 129 312	7 273 096
Leverantörsskulder	78 316	128 709
Aktuell skatteskuld	660	660
Fond för inre underhåll	47 979	48 509
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 22 144	23 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 218 380	958 004
	<u>496 791</u>	<u>8 432 351</u>
 Summa skulder	 <u>7 505 763</u>	 <u>8 432 351</u>
 Summa eget kapital och skulder	 <u>9 545 039</u>	 <u>10 083 061</u>



Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	388 565	207 670
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	260 963	469 831
Kassaflöde från löpande verksamhet	649 528	677 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 975	-3 453
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-791 776	774 875
Kassaflöde från löpande verksamhet	-150 223	1 448 922
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 121 121
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 121 121
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-134 812	-140 312
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-134 812	-140 312
Årets kassaflöde	-285 035	-812 511
Likvida medel vid årets början	1 896 498	2 709 069
Likvida medel vid årets slut	1 611 463	1 896 558

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



Brf Vävaren nr 1 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 1,76 %

Markanläggningar 3,59 %

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 505 723 kr. (505 723 kr)

Övrigt

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

Brf Väwaren nr 1 i Hallstahammar

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 771 200	1 771 200
Hyror	31 740	32 865
Övriga avgifter	1 981	0
Övriga intäkter	-64	1 560
Bruttoomsättning	<u>1 804 857</u>	<u>1 805 625</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyesbortfall	-1 125	-875
	1 803 672	1 804 750
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	5 653	0
	<u>5 653</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	89 596	103 540
Reparationer	14 509	374
El	33 651	36 067
Uppvärmning	313 879	336 894
Vatten	87 686	83 734
Sophämtning	43 627	48 070
Övriga avgifter	94 348	91 268
Förvaltningskostnader	161 119	168 104
Fastighetsavgift	27 357	27 357
Övriga driftskostnader	10 301	29 077
	<u>876 073</u>	<u>924 484</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	67 886	0
	<u>67 886</u>	<u>0</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 780	39 098
Vicevärdsarvode	2 200	23 400
Övriga arvoden	29 300	5 250
Revisorsarvode	0	3 803
Löner och andra ersättningar	175	6 800
Sociala kostnader	18 292	13 899
	<u>98 748</u>	<u>92 250</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	206 532	184 332
Restvärdesavskrivning	0	231 068
Markanläggningar	54 431	54 431
	<u>260 963</u>	<u>469 831</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	116 640	108 315
Övriga finansiella kostnader	450	2 200
	<u>117 090</u>	<u>110 515</u>



Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 727 960	9 935 890
Årets nyanskaffning	0	2 121 121
Årets utrangering	0	-329 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 727 960</u>	<u>11 727 960</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 034 377	-3 948 028
Årets omklassificeringar	0	329 051
Årets restvärdesavskrivning	0	-231 068
Årets avskrivningar	-206 532	-184 332
Utgående avskrivningar	<u>-4 240 909</u>	<u>-4 034 377</u>
Bokfört värde	7 487 051	7 693 583
Taxeringsvärde för Vävaren nr 3 i Hallstahammar. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 000 000	7 000 000
Byggnad - lokaler	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	2 119 000	2 119 000
Mark - lokaler	<u>2 119 000</u>	<u>2 119 000</u>
Taxeringsvärde totalt	9 119 000	9 119 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>109 710</u>	<u>109 710</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 710	109 710
Bokfört värde	109 710	109 710
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	<u>1 514 710</u>	<u>1 514 710</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 514 710	1 514 710
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 188 129	-1 133 698
Årets avskrivningar	-54 431	-54 431
Utgående avskrivningar	<u>-1 242 560</u>	<u>-1 188 129</u>
Bokfört värde	272 150	326 581
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 497	1 273
	<u>4 497</u>	<u>1 273</u>

Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		7 465	7 465		
Övriga fordringar		3 368	0		
		10 833	7 465		
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto		1 611 463	1 896 498		
		1 611 463	1 896 498		
Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	35 270	482 884	924 887	207 670	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			207 670	-207 670	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-67 886	67 886		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		146 000	-146 000		
Årets resultat				388 565	
Belopp vid årets slut	35 270	560 998	1 054 443	388 565	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658520578	1,42%	2023-06-21	3 288 250	60 000
Swedbank	2851019196	1,46%	2022-05-25	880 034	9 312
Swedbank	2952680748	1,46%	2024-06-19	2 970 000	60 000
				7 138 284	129 312
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 008 972	
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					6 491 724
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 205 000	9 205 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				9 205 000	9 205 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				129 312	140 312
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	7 132 784
				129 312	7 273 096
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				9 570	8 522
Källskatt				12 574	14 851
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				22 144	23 373
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				158 369	130 060
Upplupna räntekostnader				857	15 787
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				59 154	812 157
				218 380	958 004
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

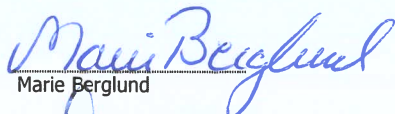
Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar

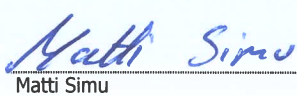
Noter

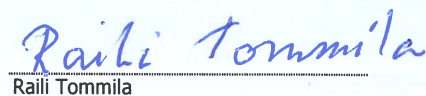
2020-12-31

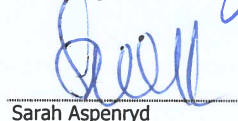
2019-12-31

Hallstahammar, 2021-04-23


Marie Berglund

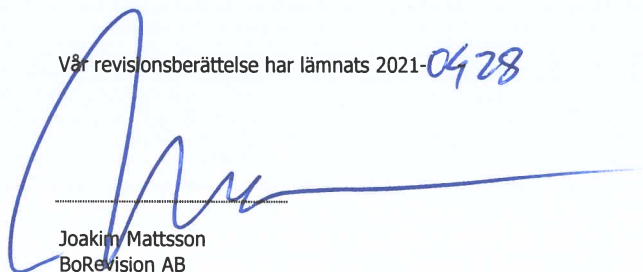

Matti Simu


Raili Tommila


Sarah Aspenryd


Vappu Kolstinen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28


Joakim Mattsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar, org.nr. 778000-0498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

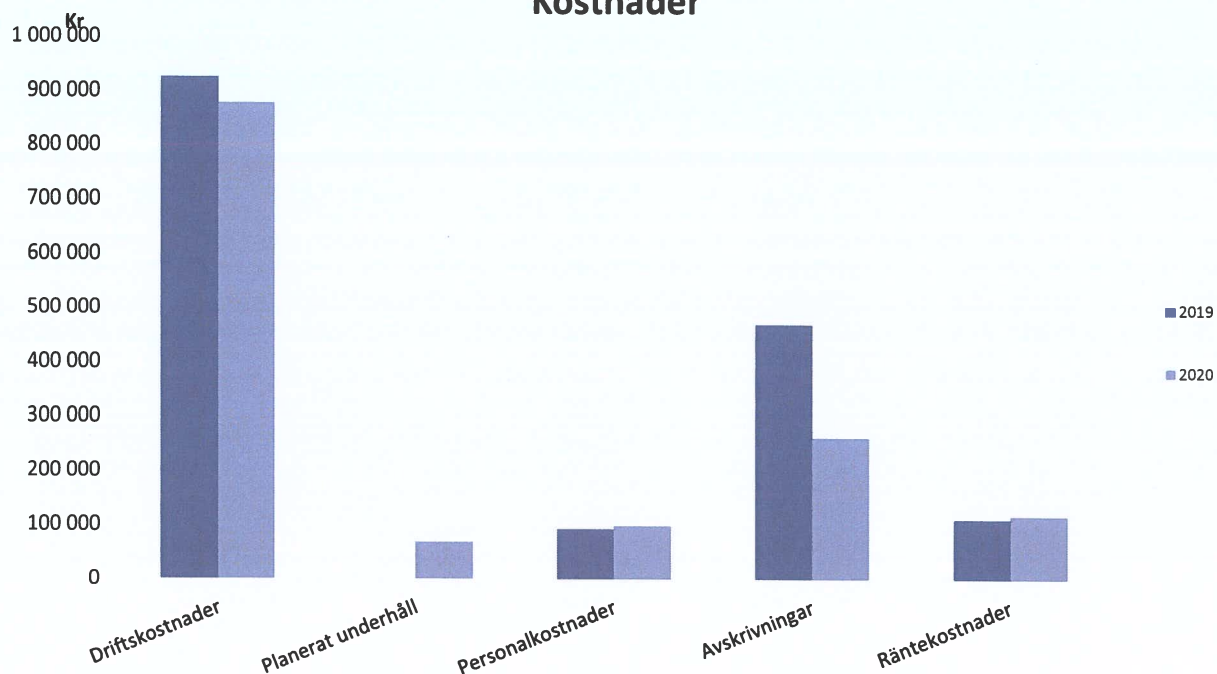
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28/4 2021

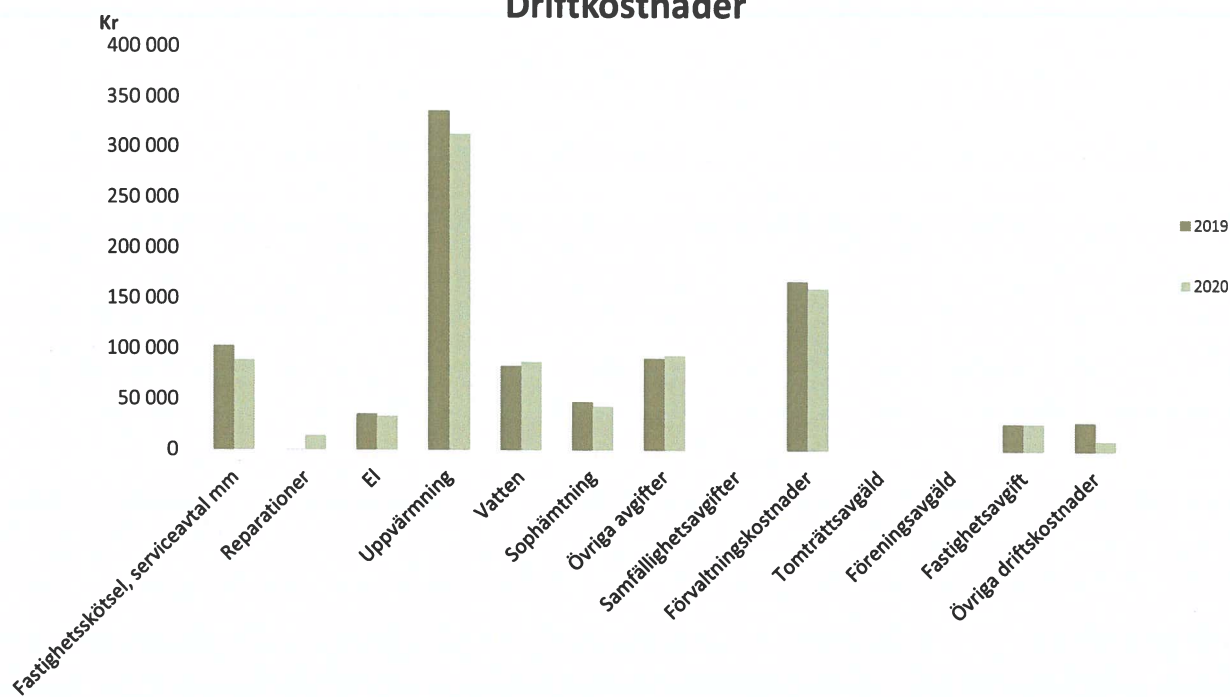
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Vävaren nr 1 i Hallstahammar



360
KR/KVM
SPARANDE



3580
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



218
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD










Nej
TOMTRÄTT



888
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 360 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-behoven.	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 3580 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 4%	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 218 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 888 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.