



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vävstolen 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 2019-07-23.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheterna Vårdinnan 5 och Vävstolen 6 som byggdes år 1952-1953. På fastigheten finns 7 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Lövboåsvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12 och 14.

Föreningens 54 bostäder fördelar sig enligt följande:

12 lgh	2 r o k	60 m ²
14 lgh	2 r o k	62 m ²
12 lgh	2 r o k matrum	46 m ²
12 lgh	3 r o k	77 m ²
4 lgh	4 r o k	98 m ²

Lägenhetsyta: 3 456,0 m²

Inom föreningen finns 20 garageplatser, 11 lokaler och 38 p-platser. Under året har 2 gästparkeringar gjorts om till parkeringsplatser för uthyrning till boende.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har inte utförts under 2020 pga. Covid-19 men planeras att utföras under våren 2021.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna och den tekniska förvaltningen har skötts av B&W Anpassning AB.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

* Telenor AB	Kabel-TV
* Alektum Group AB	Inkassoärenden
* Scandem Market AB	Fastighetsel
* HSB Förvaltning i Mälardalen AB	Digitala ritningar, SBA, underhållsplan
* Svensk Säkerhetstjänst AB	Nyckelbrickor
* Västmanlands Vakt och Bevakning AB	Vaktjour

GRE AA MO

FB SIB



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

Åtgärd	År
Ombyggnad	1984
Takrenovering	2002-2006
Sophus	2004
Garageportar	2007
Fönsterbyten	2008-2016
Balkong- och fasadrenovering	2018

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 64 (64) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 7 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Fredric Baringson	ordförande
Stefan Eriksson	sekreterare
Helena Alsing	ledamot
Sakari Karppinen	ledamot
Magnus Östgren	ledamot
Jan-Erik Engman	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredric Baringson, Stefan Eriksson och Sakari Karppinen.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Fredric Baringson, Sakari Karppinen, Helena Alsing och Stefan Eriksson, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Birgitta Vikén samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Styrelsen utser valberedare inom sig. Sammankallande är Fredric Baringson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Ingen valdes som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020 på Folkets Hus i Hallstahammar. På stämman deltog 9 medlemmar.

Handwritten signatures and initials: FB, HA, MO, SB



Underhåll och investeringar

Under året har en byte av låssystem utförts och målning av trapphus och källare.

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 225 000 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.

Styrelsens närmaste underhållsplaner är indragning av fiber.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 799 187 kr. Under året har föreningen amorterat 215 500 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter från 2020-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 799 kr/kvm bostadsyta.

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

Styrelsen bedömer att ekonomin är god.

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.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 814	2 819	2 759	2 739	2 769
Resultat efter finansiella poster tkr	136	272	-523	114	395
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	22%	22%	20%	28%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	799	799	783	776	768
Bankskuld kr/m ²	3 414	3 476	3 544	2 579	2 617
Räntekostnader kr/m ²	56	60	56	62	77
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	60%	61%	64%	47%	47%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	65	81	80	93	94

Handwritten signatures and initials: RB, MS, SJZ



Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Medlems- Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 134	432 003	912 999	2 009 082	-271 704
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				271 704	271 704
Disponering ur fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut			-357 231	357 231	
Avsättning till fond för yttre un- derhåll enligt underhållsplan			225 000	-225 000	
Årets resultat					136 307
Belopp vid årets slut	17 134	432 003	780 768	2 413 017	136 307

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 280 786
Disponerat ur UH-fonden	357 231
Avsatt till UH-fonden	- 225 000
Årets resultat	<u>136 307</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 549 323

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 549 323

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 780 768 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 268 538 kr, se resultaträkningen.

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

Handwritten signatures:
G S
H H
M O
P S
S R

**HSB brf Vävstolen i Hallstahammar**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 814 497	2 818 949
Summa rörelseintäkter		2 814 497	2 818 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 690 657	-1 778 882
Planerat underhåll	Not 4	-357 231	-87 740
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-115 519	-159 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-321 240	-314 135
Summa rörelsekostnader		-2 484 647	-2 340 664
Rörelseresultat		329 850	478 285
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 264	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-194 808	-206 746
Summa finansiella poster		-193 544	-206 581
Årets resultat		136 307	271 704
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-225 000	-281 000
Disposition underhållsfond		357 231	87 740
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		132 231	-193 260
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		268 538	78 444

[Handwritten signatures and initials]
S
HA
MO
SR
FR



HSB brf Vävstolen i Hallstahammar

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 11 814 353 11 993 495

Mark

Not 10 2 483 995 2 483 995

14 298 348 14 477 490

Summa anläggningstillgångar

14 298 348 14 477 490

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 2 028 60

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 519 038 2 049 506

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 26 939 25 993

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 514 79 9122 623 519 2 155 470

Kassa och bank

Not 13 7 496 10 000

Summa omsättningstillgångar

2 631 015 2 165 470

Summa tillgångar

16 929 363 16 642 960

ME SB

RUB



HSB brf Vävstolen i Hallstahammar

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14	
Insatser	432 003	432 003
Upplåtelseavgifter	17 134	17 134
Underhållsfond	780 768	912 999
	<u>1 229 905</u>	<u>1 362 136</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 413 017	2 009 082
Årets resultat	136 307	271 704
	<u>2 549 323</u>	<u>2 280 786</u>
Summa eget kapital	<u>3 779 228</u>	<u>3 642 921</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>5 705 634</u>	<u>10 095 309</u>
	5 705 634	10 095 309
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	6 093 553	1 919 378
Aktuell skatteskuld	423 767	175 984
Fond för inre underhåll	291	291
Övriga kortfristiga skulder	436 219	437 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	15 782	19 494
	Not 18	
	<u>474 889</u>	<u>352 283</u>
	7 444 501	2 904 730
Summa skulder	<u>13 150 135</u>	<u>13 000 039</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>16 929 363</u>	<u>16 642 960</u>

A
Mo
RS SR

**HSB brf Vävstolen i Hallstahammar**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	136 307	271 704
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	321 240	314 135
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>457 547</u>	<u>585 839</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 484	-9 086
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>365 596</u>	<u>116 313</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	824 627	693 066
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-142 098	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-142 098</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-215 500	-232 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-215 500</u>	<u>-232 000</u>
Årets kassaflöde	467 029	461 066
Likvida medel vid årets början	2 059 506	1 598 440
Likvida medel vid årets slut	2 526 534	2 059 506

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

JHA
MS
R3
812

**HSB brf Vävstolen 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 1,89 %

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 10 100 407 kr. (10 100 407 kr)

Övrigt

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

Handwritten signatures and initials:
Top: [Signature]
Middle: MA MO
Bottom: RPS 812



HSB brf Vävstolen i Hallstahammar

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 761 320	2 761 320
Hyror	132 900	133 884
Övriga avgifter	760	720
Övriga intäkter	4 727	6 137
Bruttoomsättning	<u>2 899 707</u>	<u>2 902 061</u>
Hysesbortfall	-15 213	-13 115
Avsatt till inre fond	<u>-69 997</u>	<u>-69 997</u>
	2 814 497	2 818 949
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	326 282	324 856
Reparationer	88 447	113 645
El	96 904	95 392
Uppvärmning	609 764	693 719
Vatten	132 070	124 341
Sophämtning	77 554	74 121
Övriga avgifter	155 550	151 632
Förvaltningskostnader	115 703	105 951
Fastighetsavgift	62 265	62 265
Övriga driftskostnader	<u>26 118</u>	<u>32 960</u>
	1 690 657	1 778 882
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>357 231</u>	<u>87 740</u>
	357 231	87 740
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 813	63 853
Vicevärdsarvode	21 115	61 206
Övriga arvoden	5 400	1 900
Revisorsarvode	6 317	6 090
Löner och andra ersättningar	0	1 200
Sociala kostnader	<u>18 874</u>	<u>25 659</u>
	115 519	159 908
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>321 240</u>	<u>314 135</u>
	321 240	314 135
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	<u>1 264</u>	<u>165</u>
	1 264	165
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	193 953	205 846
Övriga finansiella kostnader	<u>855</u>	<u>900</u>
	194 808	206 746

HA
MO
FB SB

**HSB brf Vävstolen i Hallstahammar**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 893 462	16 893 462
Årets nyanskaffning	142 098	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 035 560	16 893 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 899 967	-4 585 832
Årets avskrivningar	-321 240	-314 135
Utgående avskrivningar	-5 221 207	-4 899 967
Bokfört värde	11 814 353	11 993 495
Taxeringsvärde för Vårdinnan 5 och Vävstolen 6 i Hallstahammar. Värdeår 1977.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 600 000	15 600 000
Byggnad - lokaler	260 000	260 000
	15 860 000	15 860 000
Mark - bostäder hyreshus	3 675 000	3 675 000
Mark - lokaler	184 000	184 000
	3 859 000	3 859 000
Taxeringsvärde totalt	19 719 000	19 719 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 483 995	2 483 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 483 995	2 483 995
Bokfört värde	2 483 995	2 483 995

HA ME JS SB

**HSB brf Vävstolen i Hallstahammar**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 028	60			
	2 028	60			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	26 939	23 293			
Övriga fordringar	0	2 700			
	26 939	25 993			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	7 496	10 000			
	7 496	10 000			
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 134	432 003	912 999	2 009 082	271 704
Omföring av årets resultat enligt årstämma				271 704	-271 704
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-357 231	357 231	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			225 000	-225 000	
Årets resultat					136 307
Belopp vid årets slut	17 134	432 003	780 768	2 413 017	136 307
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2753786728	1,77%	2021-06-23	2 711 553	0
Swedbank	2754061915	1,34%	2023-08-25	2 429 878	0
Swedbank	2754061931	1,50%	2025-06-18	1 703 878	66 000
Swedbank	2754061956	1,78%	2022-04-25	1 703 878	66 000
Swedbank	2950495776	1,42%	2021-06-23	3 250 000	100 000
				11 799 187	232 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 705 634	
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					10 639 187
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 971 300	12 971 300
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				12 971 300	12 971 300
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				232 000	232 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 861 553	1 687 378
				6 093 553	1 919 378
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				7 256	8 964
Källskatt				8 526	10 530
				15 782	19 494
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				227 760	205 094
Upplupna räntekostnader				25 405	23 314
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				221 724	123 875
				474 889	352 283
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

HA
GSK
MO 812
TCB



HSB brf Vävstolen i Hallstahammar

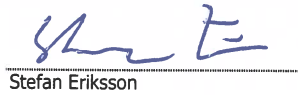
Noter

2020-12-31

2019-12-31

Hallstahammar, 2021-03-29


Fredric Baringson


Stefan Eriksson


Helena Alsing


Jan-Erik Engman

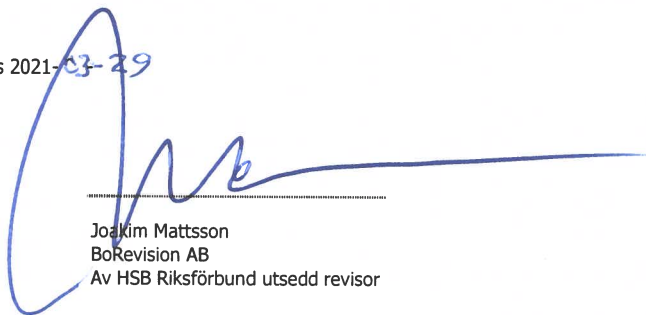

Magnus Ostgren


Sakari Karppinen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29


Birgitta Vikén

Birgitta Vikén
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vävstolen i Hallstahammar, org.nr. 716412-1951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vävstolen 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, förfälskning, 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 betydelsefulla 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 Vävstolen 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. 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 revisionsssed 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 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 29/3 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Birgitta Vikén

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Vävstolen i Hallstahammar



207

KR/KVM

SPARANDE



2994

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



213

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT









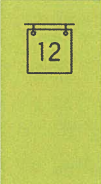
799

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

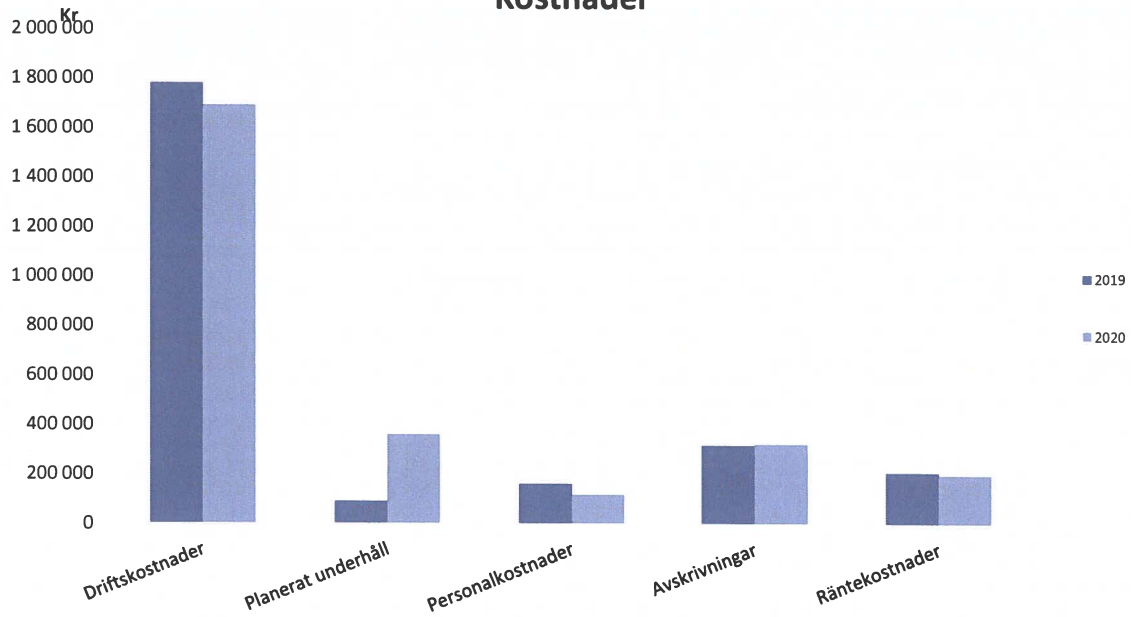
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 207 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 2994 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 213 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 799 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 Vävstolen i Hallstahammar

Kostnader



Driftkostnader

