



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vänligheten 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 2020-02-28. Medlemmarna har beslutat om nya stadgar som registrerades under 2020.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheten Vänligheten 8 i Hallstahammar som byggdes åren 1952-53 och som renoverades 1987.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Lövboåsvägen 3, 5 och 7 samt Snevringevägen 60.

Föreningens 44 bostäder fördelar sig enligt följande:

24 lgh	2 r o k	60,5 - 65,0 m <sup>2</sup>
8 lgh	2 r o k	76,0 - 80,0 m <sup>2</sup>
12 lgh	3 r o k	79,0 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 3 078 m<sup>2</sup>.

Inom föreningen finns 25 garage, 1 lokal och 41 p-platser. 6 p-platser försetts med motorvärmare.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 28 maj 2020.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna och den tekniska förvaltningen av Västerås Service och Anläggning AB. Lokalvården har utförts av HSB Mälardalarna.

### **Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:**

- |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| * Telenor Sverige AB             | Kabel TV                            |
| * HSB Förvaltning i Mälardalarna | Serviceavtal SBA och Underhållsplan |
| * Schindler Hiss AB              | Serviceavtal hissar                 |
| * Caverion Sverige AB            | Serviceavtal ventilation            |
| * Alektum Group AB               | Inkassoärenden                      |



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

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>
Rotrenovering	1987
Modernisering hissar, Lbv 3	2011
Takrenovering	2014
Renovering tvättstuga	2015
Modernisering hissar, Lbv 7	2017

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 56 (55) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året inga (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen**

Rolf Hahre	ordförande
Hans Gelin	vice ordförande
Tuula Edlund	sekreterare
Thomas Blom	ledamot
Börje Holmqvist	ledamot
Philip Jandovsky	ledamot
Jan-Erik Engman	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tuula Edlund, Hans Gelin och Philip Jandovsky.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Rolf Hahre, Börje Holmqvist, Hans Gelin och Tuula Edlund, två i förening.

### **Revisor**

Ordinarie revisor har varit Ann-Charlotte Thomassen, revisorssuppleant var Lars Törnqvist och en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Tommy Aalto och Allan Skogman.

### **Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma**

Rolf Hahre utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Hans Gelin utsågs till ersättare.

### **Vicevärd**

Vicevärd har Börje Holmqvist varit.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj i Folkets hus på Parkgatan 24. På stämman deltog 12 medlemmar.

### Underhåll och investeringar

I linje med styrelsens målsättning att spara energi och ett långsiktigt miljöarbete har under året helhetsgrepp med "Trygg Energi" påbörjats. Nya häckar vid parkering har ersatts med ny jord och häckar samt plantering av nya träd. Ombyggnationen av hissarna påbörjades i slutet av verksamhetsåret och planeras att fortlöpa under nästkommande år.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 158 000 kronor.

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

Styrelsen planer de närmaste fem åren är byte av hiss, tvättning av balkonger och låsbyten. Lundkvist Lås som vi slutit avtal med gällande låsbyten, har skjutit fram arbetet p.g.a. karantänproblematik samt att vi måste hitta ett mer Corona säkert sätt vid nyckelutlämning.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 975 000. Föreningens samtliga lån är amorteringsfria.

Styrelsen bedömer att ekonomin är relativt god.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 1 % från och med 2021-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 824 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta.

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

### 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.

Börje Holmqvist och Tuula Edlund har deltagit digitalt i verksamhetsmöte. Rolf Hahre deltog i HSB:s årsstämma.

Medlemmarna har fått information av styrelsen om projektet "Trygg Energi" samt info om avgiftshöjning och uppdatering av hissarna.



## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning tkr	2 644	2 595	2 521	2 503	2 368
Resultat efter finansiella poster tkr	391	361	106	244	331
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	30%	30%	28%	28%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	815	793	770	747	729
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 215	4 215	4 215	4 215	4 215
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	75	80	83	86	102
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	70%	70%	72%	72%	72%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	51	48	49	64	64

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 235 011	2 218 838	1 907 962	361 457
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			361 457	-361 457
Disponering ur fond för yttre un- derhåll enligt styrelsebeslut		-78 981	78 981	
Avsättning till fond för yttre un- derhåll enligt styrelsebeslut		158 000	-158 000	
Årets resultat				390 600
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 235 011</b>	<b>2 297 857</b>	<b>2 190 400</b>	<b>390 600</b>

## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 269 419
Disponerat ur UH-fonden	78 981
Avsatt till UH-fonden	- 158 000
Årets resultat	<u>390 600</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 581 000

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 581 000

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 297 857 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 311 581 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 644 106	2 595 446
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 644 106</b>	<b>2 595 446</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 495 780	-1 299 827
Planerat underhåll	Not 4	-78 981	-252 690
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-87 831	-82 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-360 961	-354 309
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 023 552</b>	<b>-1 989 197</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>620 553</b>	<b>606 249</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-229 953	-244 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 953</b>	<b>-244 792</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>390 600</b>	<b>361 457</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-158 000	-147 000
Disposition underhållsfond		78 981	252 690
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-79 019	105 690
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>311 581</b>	<b>467 147</b>

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	14 569 137	14 606 285
Mark	Not 9	1 653 000	1 653 000
Inventarier	Not 10	0	4 525
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	559 931	0
		<u>16 782 068</u>	<u>16 263 810</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 782 068</u>	<u>16 263 810</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	240	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 333 246	2 841 729
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	35 871	60 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 167	68 909
		<u>3 426 524</u>	<u>2 971 606</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 426 524</u>	<u>2 971 606</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>20 208 592</u></b>	<b><u>19 235 416</u></b>

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 235 011	1 235 011
Underhållsfond	2 297 857	2 218 838
	<u>3 532 868</u>	<u>3 453 849</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 190 400	1 907 962
Årets resultat	390 600	361 457
	<u>2 581 000</u>	<u>2 269 419</u>
Summa eget kapital	<u>6 113 868</u>	<u>5 723 268</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>9 731 250</u>	<u>9 731 250</u>
	9 731 250	9 731 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	3 243 750	3 243 750
Fond för inre underhåll	669 516	121 560
Övriga kortfristiga skulder	24 884	24 884
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	9 173	32 285
	416 150	358 419
	<u>4 363 473</u>	<u>3 780 898</u>
Summa skulder	<u>14 094 723</u>	<u>13 512 148</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>20 208 592</b></u>	<u><b>19 235 416</b></u>

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	390 600	361 457
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	360 961	354 309
Uppskrivning av fastighet	0	52 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>751 561</u>	<u>768 266</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 599	-21 129
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	582 575	33 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 370 736</u>	<u>780 820</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-319 288	-112 500
Investeringar pågående arbete	-559 931	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-879 219</u>	<u>-112 500</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>491 517</b>	<b>668 320</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 841 729</b>	<b>2 173 409</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 333 246</b>	<b>2 841 729</b>

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



**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är uppräddad 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 1,84 %  
Inventarier 10,00 %

**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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 14 053 116 kr. (14 053 116 kr)

**Övrigt**

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

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 513 808	2 440 464
Hyror	172 884	172 884
Övriga avgifter	593	0
Övriga intäkter	251	98
Bruttoomsättning	<u>2 687 536</u>	<u>2 613 446</u>
Hysesbortfall	<u>-43 430</u>	<u>-18 000</u>
	<b>2 644 106</b>	<b>2 595 446</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	242 684	240 839
Reparationer	315 074	145 733
El	67 209	77 461
Uppvärmning	374 297	386 751
Vatten	114 796	108 510
Sophämtning	62 285	50 240
Övriga avgifter	123 055	115 123
Förvaltningskostnader	95 784	97 064
Fastighetsavgift	60 030	60 030
Övriga driftskostnader	40 565	18 076
	<u>1 495 780</u>	<u>1 299 827</u>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>78 981</u>	<u>252 690</u>
	<b>78 981</b>	<b>252 690</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	39 478	38 060
Vicevärdsarvode	30 000	15 000
Revisorsarvode	3 948	3 806
Löner och andra ersättningar	1 278	14 999
Sociala kostnader	13 127	10 506
	<u>87 831</u>	<u>82 371</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	356 436	349 784
Inventarier	4 525	4 525
	<u>360 961</u>	<u>354 309</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	229 233	244 072
Övriga finansiella kostnader	720	720
	<u>229 953</u>	<u>244 792</u>

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 189 626	19 077 126
Årets nyanskaffning	319 288	60 000
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	52 500
Årets utträngning	-104 665	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 404 249	19 189 626
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 083 341	-3 733 557
Årets omklassificeringar	104 665	0
Årets avskrivningar	-356 436	-349 784
Utgående avskrivningar	-4 335 112	-4 083 341
Ingående nedskrivningar	-500 000	-500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-500 000	-500 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 569 137</b>	<b>14 606 285</b>
Taxeringsvärde för Vänligheten 8 i Hallstahammar. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 800 000	14 800 000
Byggnad - lokaler	336 000	336 000
	15 136 000	15 136 000
Mark - bostäder hyreshus	3 270 000	3 270 000
Mark - lokaler	246 000	246 000
	3 516 000	3 516 000
Taxeringsvärde totalt	18 652 000	18 652 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 653 000	1 653 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 653 000	1 653 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 653 000</b>	<b>1 653 000</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 250	45 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 250	45 250
Ingående avskrivningar	-40 725	-36 200
Årets avskrivningar	-4 525	-4 525
Utgående avskrivningar	-45 250	-40 725
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>4 525</b>
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde		52 500
Årets investeringar	559 931	60 000
Omklassificeringar		-112 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	559 931	0

**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	240	0			
	<b>240</b>	<b>0</b>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	2 648	2 648			
Skattekonto	32 711	58 320			
Övriga fordringar	512	0			
	<b>35 871</b>	<b>60 968</b>			
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 235 011	2 218 838	1 907 962	361 457	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			361 457	-361 457	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-78 981	78 981		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		158 000	-158 000		
Årets resultat				390 600	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 235 011</b>	<b>2 297 857</b>	<b>2 190 400</b>	<b>390 600</b>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752898482	1,78%	2022-04-25	3 243 750	0
Swedbank	2752898573	1,73%	2023-11-24	3 243 750	0
Swedbank	2752898649	1,50%	2025-06-18	3 243 750	0
Swedbank	2757548546	1,46%	2021-09-24	3 243 750	0
				12 975 000	0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>9 731 250</b>	
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					12 975 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				18 481 000	18 481 000
<i>varav frigjorda</i>				-5 399 000	-5 399 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>13 082 000</b>	<b>13 082 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 243 750	3 243 750
				<b>3 243 750</b>	<b>3 243 750</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				2 592	10 506
Källskatt				4 689	19 887
Mervärdesskatt				1 892	1 892
				<b>9 173</b>	<b>32 285</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				244 847	231 573
Upplupna räntekostnader				36 555	48 616
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				134 748	78 230
				<b>416 150</b>	<b>358 419</b>
<b>Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





**HSB brf Vänligheten i Hallstahammar**

**Noter**


**2020-12-31**

**2019-12-31**

Hallstahammar, 2021-0502

  
Tuula Edlund

  
Börje Holmqvist

  
Hans Gelin

  
Jan-Erik Engman

  
Philip Jakob Karel Jandovsky

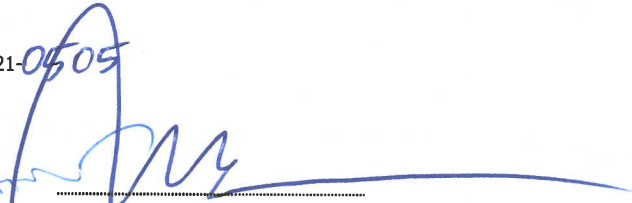
  
Rolf Hahre

  
Thomas Blom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0505

  
Ann-Charlotte Thomassen

Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vänligheten i Hallstahammar, org.nr. 716412-1936

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Hallstahammar den 5/5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Ann-Charlotte Thomassen

Av föreningen vald revisor

AN



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Vänligheten i Hallstahammar



236  
KR/KVM  
SPARANDE



3690  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



5%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



158  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD










Nej  
TOMTRÄTT



817  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



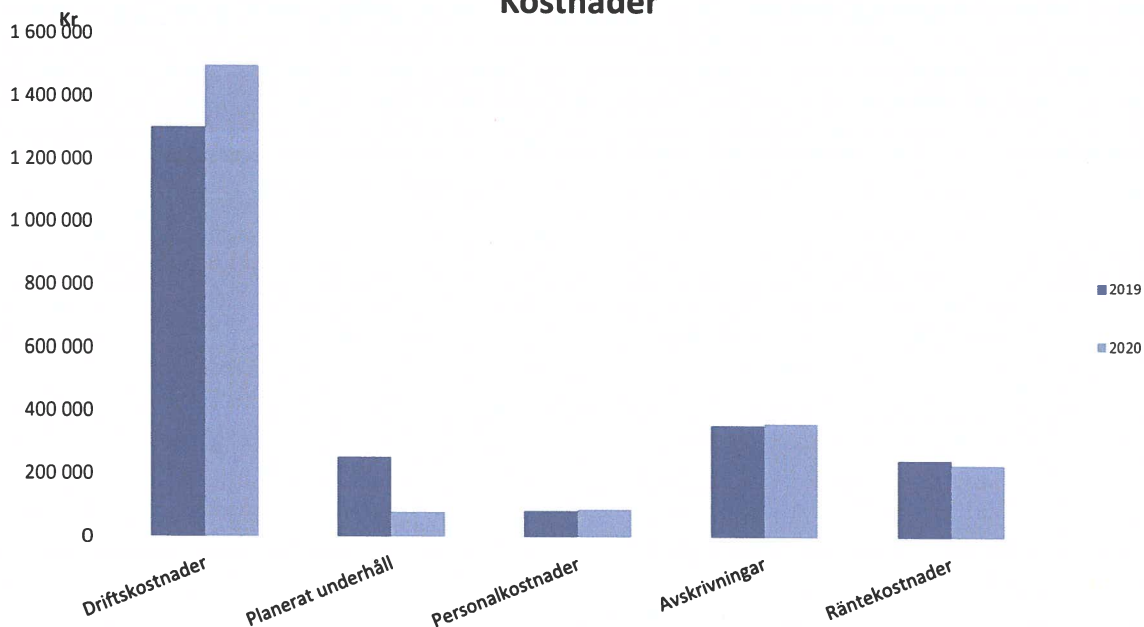
	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 236 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 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 3690 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet  5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad  158 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
	Arsavgift 817 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 Vänligheten i Hallstahammar

## Kostnader



## Driftkostnader

