



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Konsumhuset i Kolbäck 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 registrerades 2020-04-16.

Föreningen, som har sitt säte i Kolbäck, äger fastigheten Herrevad 7:1 som byggdes år 1956 och som totalrenoverades 1987.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adress Stationsgatan 8 A-D.

Föreningens 28 bostäder fördelar sig enligt följande:

9 st	1 r o k	39,6 m ²
13 st	2 r o k	50,8 m ²
2 st	2 ½ r o k	76,5 m ²
4 st	3 r o k	69,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 446 m²

Inom föreningen finns 25 p-platser och 4 lokaler.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 20 augusti 2020.

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

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

- | | |
|------------------------|--|
| * Bild AT SE AB | Kabel-TV |
| * Stadsnät Svealand AB | Fiber LAN |
| * Alektum Group AB | Inkassoärenden |
| * HSB Mälardalarna | Digitala ritningar, underhållsplan och energitrygg |
| * AT Installation AB | Antennservice |



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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
ROT-renovering	1987
Ombyggnad fönster	2005
Målning och putsning balkonger	2009
Byte av takfläktar	2010

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 33 (31) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Viktor Karlsson	ordförande
Jan Holmström	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Niklas Johansson	ledamot
Göran Wallberg	ledamot
Sandra Eriksson Björklund	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Viktor Karlsson, Nicklas Johansson och Göran Wallberg samt Sandra Eriksson Björklund.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Viktor Karlsson, Niklas Johansson, Göran Wallberg och Jan Holmström, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Elisabet Norén samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Årsstämman valde ingen valberedning.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Viktor Karlsson utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas stämma.

Vicevärd

Vicevärd har Göran Wallberg varit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020 i föreningslokalen. På stämman deltog 6 medlemmar.



Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har tvättstugan renoverats och en torktumlare har bytts ut. Åtgärder som inte ansetts vara akuta har flyttats fram i underhållsplanen. Nödvändiga åtgärder kommer att åtgärdas under 2020.

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 127 000 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.

Planerade underhållsåtgärder de närmaste 5 åren är omläggning av asfalt samt målning av takplåtar och helmålning av källare.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 776 392 kr. Under året har föreningen amorterat 144 928 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter från 2020-01-01. Även från 2020-01-01 förblir årsavgifterna oförändrade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till kr 879 kr/kvm 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.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 673	1 680	1 576	1 581	1 579
Resultat efter finansiella poster tkr	403	18	184	-39	-75
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	9%	5%	4%	3%	3%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	879	879	879	879	870
Bankskuld kr/m ²	6 069	6 170	6 270	6 370	6 470
Räntekostnader kr/m ²	88	100	64	136	128
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	111%	113%	115%	117%	119%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	88	86	81	82	97



Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 000	71 500	636 283	-325 322	18 239
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				18 239	-18 239
Disponering ur fond för yttre un- derhåll enligt styrelsebeslut			-20 202	20 202	
Avsättning till fond för yttre un- derhåll enligt underhållsplan			127 000	-127 000	
Årets resultat					402 819
Belopp vid årets slut	60 000	71 500	743 081	-413 881	402 819

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 307 083
Disponerat ur UH-fonden	20 202
Avsatt till UH-fonden	- 127 000
Årets resultat	<u>402 819</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 11 062

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 11 062
-------------------------	----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 743 081 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 296 021 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB brf Konsumhuset i Kolbäck

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 673 170	1 679 588
Summa rörelseintäkter		1 673 170	1 679 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-864 337	-1 192 624
Planerat underhåll	Not 4	-20 202	-58 750
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-54 161	-61 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-204 106	-204 106
Summa rörelsekostnader		-1 142 806	-1 517 399
Rörelseresultat		530 364	162 190
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-127 545	-144 113
Summa finansiella poster		-127 545	-143 951
Årets resultat		402 819	18 239
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-127 000	-124 000
Disposition underhållsfond		20 202	58 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-106 798	-65 250
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		296 021	-47 011



HSB brf Konsumhuset i Kolbäck

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	7 915 902	8 120 008
Mark	Not 10	100 000	100 000
		<u>8 015 902</u>	<u>8 220 008</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 015 902</u>	<u>8 220 008</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	863	863
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	31 282	24 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>31 084</u>	<u>32 910</u>
		<u>63 229</u>	<u>57 997</u>
Kassa och bank	Not 13	1 998 961	1 577 913
Summa omsättningstillgångar		<u>2 062 189</u>	<u>1 635 910</u>
Summa tillgångar		<u>10 078 091</u>	<u>9 855 918</u>

**HSB brf Konsumhuset i Kolbäck****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

71 500

71 500

Upplåtelseavgifter

60 000

60 000

Underhållsfond

743 081

636 283

874 581

767 783

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-413 881

-325 322

Årets resultat

402 819

18 239

-11 062

-307 083

Summa eget kapital

863 519

460 700

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 258 040

6 666 392

7 258 040

6 666 392

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 518 352

2 254 928

Leverantörsskulder

95 818

126 548

Fond för inre underhåll

13 439

13 439

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

31 685

34 232

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

297 238

299 679

1 956 532

2 728 826

Summa skulder

9 214 572

9 395 218

Summa eget kapital och skulder**10 078 091****9 855 918**

**HSB brf Konsumhuset i Kolbäck**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	402 819	18 239
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	204 106	204 106
Kassaflöde från löpande verksamhet	606 925	222 345
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 232	-6 879
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-35 718	129 057
Kassaflöde från löpande verksamhet	565 975	344 523
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-144 928	-144 928
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-144 928	-144 928
Årets kassaflöde	421 047	199 595
Likvida medel vid årets början	1 577 913	1 378 318
Likvida medel vid årets slut	1 998 961	1 577 913

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

**HSB brf Konsumhuset i Kolbäck****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 1,83 %

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 63 149 909 kr. (63 149 909 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Konsumhuset i Kolbäck**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 270 560	1 270 560
Hyrer, parkering, lokaler	411 000	406 796
Övriga intäkter	3 772	10 442
Bruttoomsättning	1 685 332	1 687 798
Hyresrabatter och övriga avdrag	-5 652	0
Hyresbortfall	-6 510	-8 210
	1 673 170	1 679 588
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	145 233	161 665
Reparationer	51 736	321 220
El	56 070	72 735
Uppvärmning	278 906	313 730
Vatten	91 115	80 584
Sophämtning	48 514	50 934
Övriga avgifter	64 806	60 059
Förvaltningskostnader	79 891	79 192
Fastighetsavgift	30 934	30 934
Övriga driftskostnader	17 132	21 571
	864 337	1 192 624
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	20 202	58 750
	20 202	58 750
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 534	31 657
Vicevärdsarvode	17 000	17 000
Övriga arvoden	632	0
Revisorsarvode	4 432	3 635
Löner och andra ersättningar	211	895
Sociala kostnader	8 352	8 732
	54 161	61 919
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	204 106	204 106
	204 106	204 106
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	0	162
	0	162
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	127 545	144 113
	127 545	144 113

**HSB brf Konsumhuset i Kolbäck**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 129 544	11 129 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 129 544	11 129 544
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 009 536	-2 805 430
Årets avskrivningar	-204 106	-204 106
Utgående avskrivningar	-3 213 642	-3 009 536
Bokfört värde	7 915 902	8 120 008
Taxeringsvärde för Herrevad 7:1 i Kolbäck. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 200 000	5 200 000
Byggnad - lokaler	858 000	858 000
	6 058 000	6 058 000
Mark - bostäder hyreshus	1 638 000	1 638 000
Mark - lokaler	184 000	184 000
	1 822 000	1 822 000
Taxeringsvärde totalt	7 880 000	7 880 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Bokfört värde	100 000	100 000
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	863	863
	863	863
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	3 892	3 892
Skattekonto	27 390	20 332
	31 282	24 224



HSB brf Konsumhuset i Kolbäck

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Bankkonto	1 998 961	1 577 913			
		1 998 961	1 577 913			
Not 14 Eget kapital						
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	60 000	71 500	636 283	-325 322	18 239
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				18 239	-18 239
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-20 202	20 202	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			127 000	-127 000	
	Årets resultat					402 819
	Belopp vid årets slut	60 000	71 500	743 081	-413 881	402 819
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	1417-2	0,00%	2030-12-31	2 548 040	0
	Stadshypotek AB	220115	2,07%	2021-10-30	1 388 352	14 928
	Stadshypotek AB	223865	1,94%	2024-10-30	2 730 000	30 000
	Stadshypotek AB	227294	1,77%	2023-10-30	2 110 000	100 000
					8 776 392	144 928
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 258 040	
	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					8 051 752
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				10 421 000	10 421 000
	Summa ställda säkerheter				10 421 000	10 421 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				144 928	144 928
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 373 424	2 110 000
					1 518 352	2 254 928
Not 17 Övriga kortfristiga skulder						
	Arbetsgivaravgifter				6 185	8 732
	Övriga kortfristiga skulder				25 500	25 500
					31 685	34 232
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter				192 020	118 319
	Upplupna räntekostnader				20 114	20 885
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				85 104	160 475
					297 238	299 679
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång						

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





HSB brf Konsumhuset i Kolbäck

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Kolbäck 2021-05-04

Viktor Karlsson

Göran Wallberg

Niklas Johansson

Jan Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05

Elisabeth Norén
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Konsumhuset i Kolbäck, org.nr. 778000-3435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konsumhuset i Kolbäck 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Konsumhuset i Kolbäck 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Kolbäck den

5/5 2021
4/5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Elisabeth Norén

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Konsumhuset i Kolbäck



304

KR/KVM

SPARANDE



4252

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



206

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



879

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

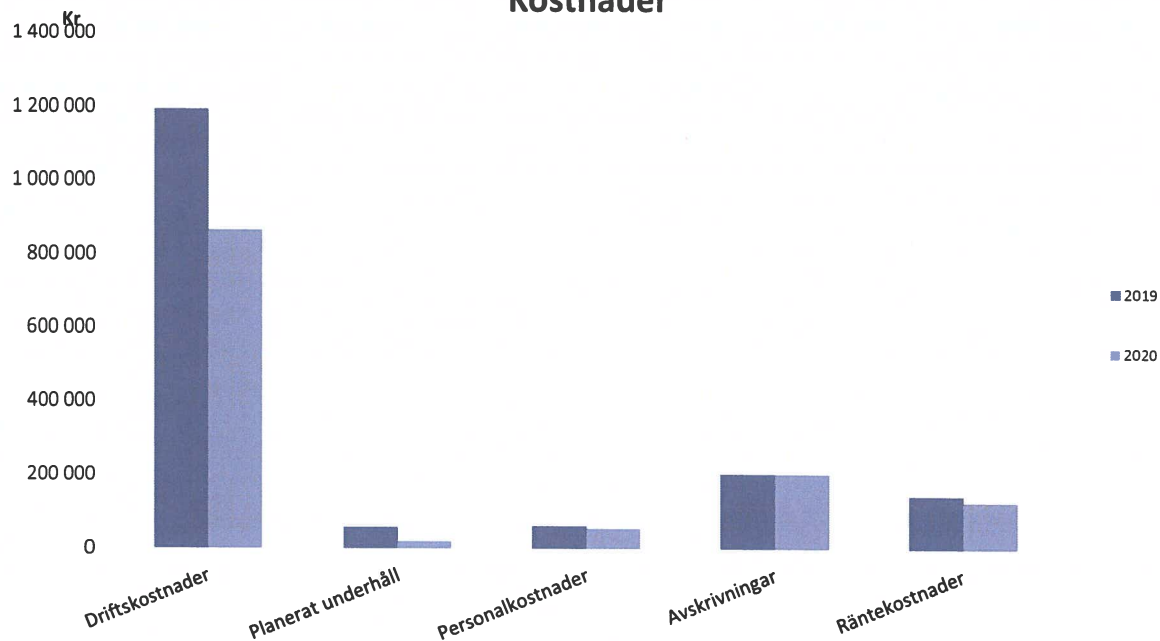
	NYCKELTAL Sparande 304 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 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 4252 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 7%	 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 206 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 879 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.



Org Nr: 778000-3435

HSB brf Konsumhuset i Kolbäck

Kostnader



Driftskostnader

