



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trumslagaren 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 medlemmars ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-07.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheterna Frössvi 1:101 och Frössvi 1:102 som byggdes år 1947-51 och som totalrenoverades 1988.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adress Kanalvägen 19 A-B, Trumslagarvägen 4 och Trumslagarvägen 6.

Föreningens 20 bostäder fördelar sig enligt följande:

4 lgh	1 r o k	47,9-57,6 m ²
12 lgh	2 r o k	56,5-64,6 m ²
4 lgh	3 r o k	80,2 m ²

Lägenhetsyta: 1 242,2 m².

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 16 november 2020.

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

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

Bild AT SE AB	Digital TV
HSB Mälardalarna	Underhållsplan

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
ROT renovering	1988
Installation bergvärme	2004
Grundisolering	2008 och 2011
Balkonger	2014 och 2019
Renovering tvättstuga, Kanalv 19	2013-2015
Fiberanslutning	2019



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har inga (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Leif Törngren	ordförande
Viktor Öhlén	sekreterare/studieorganisatör
Urban Larsson	ledamot
Roland Andersson	ledamot
Jan-Erik Engman	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Törngren, Roland Andersson och Urban Larsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Törngren, Roland Andersson, Viktor Öhlén och Urban Larsson, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Markku Kauppinen med Seija Kainulainen som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Edit Hellström och Anne-Marie Steén, sammankallande har varit Anne-Marie Steén.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Leif Törngren utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Vicevärd har varit Leif Törngren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020 på uteplatsen vid Trumslagarvägen 4. På stämman deltog 10 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har renovering av tvättstugan på Trumslagarvägen 6 utförts och trapphusen har blivit målade och fått ny belysning på Trumslagarvägen 4 och 6.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterades 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov är 102 000 kronor.

Åtgärder som är planerade, enligt underhållsplanen, de närmaste 5 åren är installation av underjordsbehållare för sopor, målning av vindskivor samt byte av oljepanna.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 654 584. Under året har föreningen amorterat 68 462 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifter från 2020-01-01 med 1 %. Från 2021-01-01 har styrelsen beslutat att höja avgifterna för internet och tv 180 kr/mån. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 927 kr/m² bostadsyta.

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

Ekonomi är beroende av ett positivt ränteläge och en stabil ekonomi i omvärlden. För närvarande är ekonomin stabil i föreningen.

Föreningsinformation

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

Medlemmarna har under året fått information från styrelsen genom informationsblad.

Föreningen kan kontaktas via en egen e-postadress: trumslagaren.hsb@telia.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 152	1 141	1 141	1 142	1 141
Resultat efter finansiella poster tkr	69	189	242	299	246
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	33%	33%	30%	29%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	927	918	918	918	918
Bankskuld kr/m ²	5 359	5 414	5 466	5 512	5 554
Räntekostnader kr/m ²	106	120	127	136	147
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	91%	92%	96%	97%	97%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	82	77	75	76	71





Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	568 008	1 217 845	1 388 860	189 288
Omföring av årets resultat enl årsstämma			189 288	-189 288
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-279 165	279 165	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		102 000	-102 000	
Årets resultat				68 728
Belopp vid årets slut	568 008	1 040 680	1 755 313	68 728

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 578 148
Disponerat ur UH-fonden	279 165
Avsatt till UH-fonden	- 102 000
Årets resultat	68 728
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 824 042

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 824 042
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 040 680 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 245 893 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar****Resultaträkning****2020-01-01
2020-12-31** **2019-01-01
2019-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 152 048	1 140 588
Summa rörelseintäkter		1 152 048	1 140 588

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-444 574	-501 875
Planerat underhåll	Not 4	-279 165	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-31 034	-30 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-196 698	-270 533
Summa rörelsekostnader		-951 471	-802 728

Rörelseresultat**200 577 337 860****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-131 849	-148 572
Summa finansiella poster		-131 849	-148 572

Årets resultat**68 728 189 288****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-102 000	-96 000
Disposition underhållsfond	279 165	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	177 165	-96 000

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**245 893 93 288**

**HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	8 259 281	8 455 979
Mark	Not 9	569 000	569 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	0
		<u>8 828 281</u>	<u>9 024 979</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 828 281</u>	<u>9 024 979</u>

Omsättningstillgångar

Lager	Not 11	66 109	72 466
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 413 825	1 147 446
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	25 755	19 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>37 175</u>	<u>40 736</u>
		<u>1 476 755</u>	<u>1 207 839</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 542 864</u>	<u>1 280 305</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>10 371 145</u>	<u>10 305 284</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	568 008	568 008
Underhållsfond	1 040 680	1 217 845
	<u>1 608 688</u>	<u>1 785 853</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 755 313	1 388 860
Årets resultat	68 728	189 288
	<u>1 824 042</u>	<u>1 578 148</u>
Summa eget kapital	<u>3 432 730</u>	<u>3 364 001</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 014 154	5 077 005
	<u>5 014 154</u>	<u>5 077 005</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 642 930	1 648 541
Leverantörsskulder	66 780	37 203
Fond för inre underhåll	19 518	19 518
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 12 383	11 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 182 651	147 062
	<u>1 924 262</u>	<u>1 864 278</u>
Summa skulder	<u>6 938 416</u>	<u>6 941 283</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 371 145</u>	<u>10 305 284</u>

**HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	68 728	189 288
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	196 698	270 533
Kassaflöde från löpande verksamhet	265 426	459 821
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	6 357	8 174
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 537	-6 753
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	65 595	-495 392
Kassaflöde från löpande verksamhet	334 841	-34 150
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-786 546
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-786 546
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-68 462	-64 048
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-68 462	-64 048
Årets kassaflöde	266 379	-884 744
Likvida medel vid årets början	1 147 446	2 032 190
Likvida medel vid årets slut	1 413 825	1 147 446

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

**HSB brf Trumslagaren 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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,81 %

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 4 045 126 kr. (4 045 126 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 151 928	1 140 528
	Övriga intäkter	120	60
		<u>1 152 048</u>	<u>1 140 588</u>
		1 152 048	1 140 588
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	54 654	57 880
	Reparationer	11 965	47 678
	El	120 232	107 564
	Uppvärmning	31 398	63 375
	Vatten	40 210	39 171
	Sophämtning	23 986	24 437
	Övriga avgifter	58 167	54 811
	Förvaltningskostnader	66 276	68 070
	Fastighetsavgift	22 023	22 023
	Övriga driftskostnader	15 663	16 866
		<u>444 574</u>	<u>501 875</u>
		444 574	501 875
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	279 165	0
		<u>279 165</u>	<u>0</u>
		279 165	0
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	19 986	18 236
	Vicevärdsarvode	5 000	5 000
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	657	1 500
	Sociala kostnader	3 891	4 084
		<u>31 034</u>	<u>30 320</u>
		31 034	30 320
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	196 698	182 995
	Restvärdesavskrivning	0	87 538
		<u>196 698</u>	<u>270 533</u>
		196 698	270 533
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	131 569	148 317
	Övriga finansiella kostnader	280	255
		<u>131 849</u>	<u>148 572</u>
		131 849	148 572



HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 838 241	9 483 731
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	1 507 810
Årets utrangering		-153 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 838 241	10 838 241
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 382 261	-2 265 028
Årets omklassificeringar	0	153 300
Årets restvärdesavskrivning	0	-87 538
Årets avskrivningar	-196 698	-182 995
Utgående avskrivningar	-2 578 959	-2 382 261
Bokfört värde	8 259 281	8 455 979
Taxeringsvärde för Frössvi 1:101 och Frössvi 1:102 i Hallstahammar. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 023 000	6 023 000
Byggnad - lokaler	6 023 000	6 023 000
Mark - bostäder hyreshus	1 318 000	1 318 000
Mark - lokaler	1 318 000	1 318 000
Taxeringsvärde totalt	7 341 000	7 341 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	569 000	569 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	569 000	569 000
Bokfört värde	569 000	569 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	721 264
Årets investeringar	0	786 546
Omklassificeringar	0	-1 507 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 11 Lager		
Lager	66 109	72 466



HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	890	890
Skattekonto	22 365	18 767
Övriga fordringar	2 500	0
	25 755	19 657

Not 13 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	568 008	1 217 845	1 388 860	189 288
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			189 288	-189 288
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-279 165	279 165	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		102 000	-102 000	
Årets resultat				68 728
Belopp vid årets slut	568 008	1 040 680	1 755 313	68 728

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hyp	90620108363	1,59%	2023-03-30	1 348 500	10 000
Stadshypotek AB	333179	2,12%	2021-12-01	1 587 930	17 212
Stadshypotek AB	413074	1,66%	2024-03-01	1 577 579	25 000
Swedbank Hyp. AB	854008174	2,10%	2022-04-25	2 140 575	20 000
				6 654 584	72 212

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 014 154**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 6 293 524

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	8 199 000	8 199 000
varav frigjorda	930 000	0
Summa ställda säkerheter	7 269 000	8 199 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	72 212	67 212
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 570 718	1 581 329
	1 642 930	1 648 541

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	3 891	4 084
Källskatt	8 492	7 870
	12 383	11 954

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	93 276	115 503
Upplupna räntekostnader	3 886	5 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 489	26 384
	182 651	147 062

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar

Noter

2020-12-31

2019-12-31

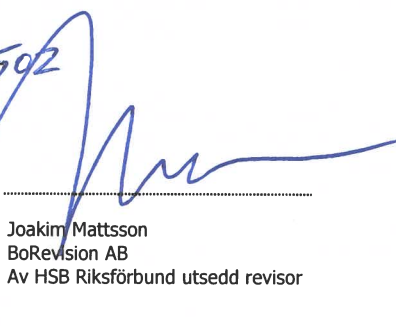
Hallstahammar, 2021-05-02


Jan-Erik Engman
Leif Törnigren
Viktor Öhlén
Roland Andersson
Urban Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-02


Markku Kauppinen

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trumslagaren i Hallstahammar, org.nr. 716412-1969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trumslagaren 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trumslagaren 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 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 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 21 5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Markku Kauppinen

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar



438

KR/KVM

SPARANDE



5359

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



154

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



927

KR/KVM

ÅRSavgift

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

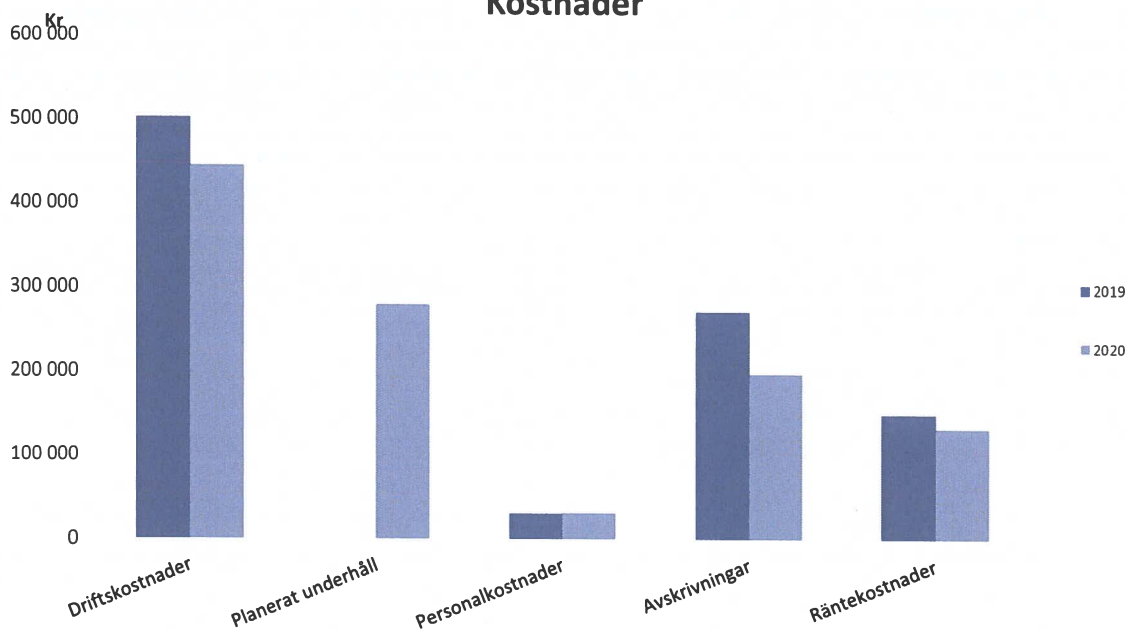
	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 438 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 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 5359 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 6%	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 154 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 927 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: 716412-1969

HSB brf Trumslagaren i Hallstahammar

Kostnader



Driftkostnader

