



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Hallstahammar får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-13.

Föreningen, som har sitt säte i Hallstahammar, äger fastigheten Växthuset 1 som byggdes år 1966.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Subrunnsvägen 1, 3 och 5.

Föreningens 78 bostäder fördelar sig enligt följande:

2 lgh	1 r o k s	21,5 m ²
25 lgh	1 r o k	35,0-40,5 m ²
21 lgh	2 r o k	54,0-69,0 m ²
24 lgh	3 r o k	84,0-86,5 m ²
6 lgh	4 r o k	99,5-101,5 m ²

Lägenhetsyta: 4 928 m²

Inom föreningen finns 63 p-platser, 8 mopedgarage och 13 förråd som medlemmarna får hyra. Vidare har föreningen 6 p-platser för besökande.

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

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts den 25 augusti 2020.

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

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

* Telenor Sverige AB	Fiber/Bredband, kabel-TV och porttelefoni
* Siemens AB	Styr & Reglerutrustning
* Alektum Group AB	Inkassoärenden
* HSB Mälardalarna	Digitala ritningar och underhållsplan
* Home Solutions i Sverige AB	Enhetsmätning el och vatten
* Västerås Larm & Säkerhet	Hosttjänst Webbadministration

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



Åtgärd

Fjärrvärmeanläggning

Fasadrenovering

Nytt plåttak

Fönsterbyten

Stambyte

Enhetsmätning av el och vatten

Passersystem

År

1980/1981

1983/1984

2008

2005, 2006, 2007, 2008, 2011 och 2012

2014-2015

2015-2016

2017

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 97 (96) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 10 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Philipp Frohne Östlund

Britt-Marie Eriksson

Lars-Gunnar Lindell

Tommy Sundkvist

Kenneth Björklindh

Jan-Erik Engman

ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot

ledamot

ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Philipp Frohne Östlund, Tommy Sundkvist samt Britt-Marie Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Philipp Frohne Östlund, Britt-Marie Eriksson, Tommy Sundkvist och Jan-Erik Engman, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Mats Eriksson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Raili Kumpumäki och Kaija Sundkvist, sammankallande har varit Kaija Sundkvist.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Philipp Frohne Östlund utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd

Vicevärdskapet har förvaltats av HSB Förvaltning i Mälardalen AB.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2020 i Folkets Hus i Hallstahammar. På stämman deltog 15 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen fått in nya stamventiler, inget underhåll har skett under året. Underhåll som planerats men inte gjorts under året är OVK vilket planeras att göra nästa verksamhetsår.

Underhållsplanerna de närmaste åren är lagning asfalt, målning av sockel samt nya parkeeringslinjer.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 267 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 351 000 kr. Under året har föreningen amorterat 188 000 kr.

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgifter från 2020-01-01 med 2 %. Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter från 2021-01-01. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 619 kr/kvm bostadsyta.

Styrelsen bedömer att p-platshyrorna eventuellt kan behöva höjas när markarbetena startar.

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.

En styrelseledamot har deltagit i HSB`s GDPR utbildning.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 389	3 369	3 374	3 248	3 170
Resultat efter finansiella poster tkr	703	687	534	549	495
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	50%	48%	40%	38%	36%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	619	607	607	607	607
Bankskuld kr/m ²	1 695	1 733	2 334	2 384	2 435
Räntekostnader kr/m ²	34	38	48	49	50
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	31%	43%	44%	45%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	54	47	45	52	53

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	562 780	2 902 348	4 727 190	687 191
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			687 191	-687 191
Disponering ur fond för yttre un- derhåll enligt styrelsebeslut		0	0	
Avsättning till fond för yttre under- håll enligt underhållsplan		267 000	-267 000	
Årets resultat				702 943
Belopp vid årets slut	562 780	3 169 348	5 147 381	702 943

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 414 381
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 267 000
Årets resultat	<u>702 943</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 850 324

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 5 850 324

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 169 348 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 435 943 kr,
se resultaträkningen.Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i
efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB brf Växthuset i Hallstahammar**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 389 275	3 369 078
Summa rörelseintäkter		3 389 275	3 369 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 005 572	-1 998 062
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-80 120	-74 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-431 404	-420 464
Summa rörelsekostnader		-2 517 095	-2 493 016
Rörelseresultat		872 180	876 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-169 237	-189 027
Summa finansiella poster		-169 237	-188 871
Årets resultat		702 943	687 191
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-267 000	-234 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-267 000	-234 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		435 943	453 191



HSB brf Växthuset i Hallstahammar

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	16 156 952	16 361 755
Mark	Not 9	247 000	247 000
Inventarier	Not 10	54 953	62 804
		<u>16 458 905</u>	<u>16 671 559</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 458 905</u>	<u>16 671 559</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	13 569	11 906
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 307 176	1 422 497
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	98 966	104 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>132 199</u>	<u>137 129</u>
		<u>2 551 910</u>	<u>1 675 793</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>2 551 910</u>	<u>1 675 793</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

19 010 815 18 347 352



HSB brf Växthuset i Hallstahammar

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	562 780	562 780
Underhållsfond	3 169 348	2 902 348
	<u>3 732 128</u>	<u>3 465 128</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 147 381	4 727 190
Årets resultat	702 943	687 191
	<u>5 850 324</u>	<u>5 414 381</u>
Summa eget kapital	<u>9 582 452</u>	<u>8 879 509</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 2 784 000	5 696 000
	<u>2 784 000</u>	<u>5 696 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 5 567 000	2 843 000
Leverantörsskulder	260 126	167 228
Aktuell skatteskuld	1 730	1 730
Fond för inre underhåll	386 737	351 202
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 33 911	15 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 394 860	393 143
	<u>6 644 364</u>	<u>3 771 844</u>
Summa skulder	<u>9 428 364</u>	<u>9 467 844</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>19 010 815</u>	<u>18 347 352</u>

**HSB brf Växthuset i Hallstahammar**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	702 943	687 191
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	431 404	420 464
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 134 347	1 107 655
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 562	-29 737
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	148 520	68 943
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 291 429	1 146 861
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-218 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-218 750	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-188 000	-2 963 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-188 000	-2 963 000
Årets kassaflöde	884 679	-1 816 139
Likvida medel vid årets början	1 422 497	3 238 636
Likvida medel vid årets slut	2 307 176	1 422 497

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

**HSB brf Växthuset 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 1,90 %

Bredband 10 %

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 2 783 217 kr. (2 783 217 kr)

Övrigt

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



HSB brf Växthuset i Hallstahammar

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 051 600	2 991 636
Hyror	79 818	79 668
Övriga avgifter	292 490	334 849
Övriga intäkter	12 247	12 152
Bruttoomsättning	3 436 155	3 418 305
Hyresrabatter och övriga avdrag	-80	-60
Hyresbortfall	-7 210	-9 578
Avsatt till inre fond	-39 590	-39 590
	3 389 275	3 369 078
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	411 498	450 021
Reparationer	134 563	26 692
El	205 349	234 990
Uppvärmning	495 032	515 628
Vatten	111 726	114 730
Sophämtning	93 771	90 009
Övriga avgifter	164 739	159 405
Förvaltningskostnader	160 066	173 531
Fastighetsavgift	82 800	82 800
Övriga driftskostnader	146 028	150 256
	2 005 572	1 998 062
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	53 694	51 764
Övriga arvoden	6 000	3 000
Revisorsarvode	6 317	6 090
Sociala kostnader	14 109	13 636
	80 120	74 490
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	423 553	412 613
Inventarier	7 851	7 851
	431 404	420 464
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	156
	0	156
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	169 237	189 027
	169 237	189 027

**HSB brf Växthuset i Hallstahammar**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 019 004	22 019 004
Årets nyanskaffning	218 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 237 754	22 019 004
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 657 249	-5 244 636
Årets avskrivningar	-423 553	-412 613
Utgående avskrivningar	-6 080 802	-5 657 249
Bokfört värde	16 156 952	16 361 755
Taxeringsvärde för Växthuset 1 i Hallstahammar. Värdeår 1976.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 400 000	22 400 000
	22 400 000	22 400 000
Mark - bostäder hyreshus	5 200 000	5 200 000
	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde totalt	27 600 000	27 600 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	247 000	247 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 000	247 000
Bokfört värde	247 000	247 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	78 506	78 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 506	78 506
Ingående avskrivningar	-15 702	-7 851
Årets avskrivningar	-7 851	-7 851
Utgående avskrivningar	-23 553	-15 702
Bokfört värde	54 953	62 804



HSB brf Växthuset i Hallstahammar

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	13 569	11 906			
		13 569	11 906			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	32 345	26 705			
	Övriga fordringar/IMD EI och vatten	66 621	77 556			
		98 966	104 261			
Not 13	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	562 780	2 902 348	4 727 190	687 191	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			687 191	-687 191	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		267 000	-267 000		
	Årets resultat				702 943	
	Belopp vid årets slut	562 780	3 169 348	5 147 381	702 943	
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	26700	1,39%	2021-01-29	2 655 000	75 000
	Stadshypotek AB	736258	2,43%	2022-06-01	2 848 000	64 000
	Stadshypotek AB	736259	2,19%	2021-06-01	2 848 000	64 000
					8 351 000	203 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 784 000	
	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					7 336 000
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				12 407 600	12 407 600
	Summa ställda säkerheter				12 407 600	12 407 600
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				203 000	203 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 364 000	2 640 000
					5 567 000	2 843 000
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				14 109	7 319
	Källskatt				19 802	8 221
					33 911	15 540
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				215 242	268 951
	Upplupna räntekostnader				15 995	15 635
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				97 002	108 557
					328 239	393 143
Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					



HSB brf Växthuset i Hallstahammar

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Hallstahammar, 2021-03-16

Britt-Marie Eriksson

Jan-Erik Engman

Kenneth Björklind

Lars Lindell

Tommy Sundkvist

Philipp Fröhne Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23

Mats Eriksson
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Växthuset i Hallstahammar, org.nr. 778000-3468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Växthuset 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. Revisorenas 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 Växthuset 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 23 13 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Mats Eriksson

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Växthuset i Hallstahammar



230
KR/KVM
SPARANDE



1695
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



142
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

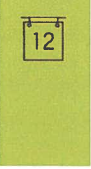


Nej
TOMTRÄTT



619
KR/KVM
ÅRSavgift

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

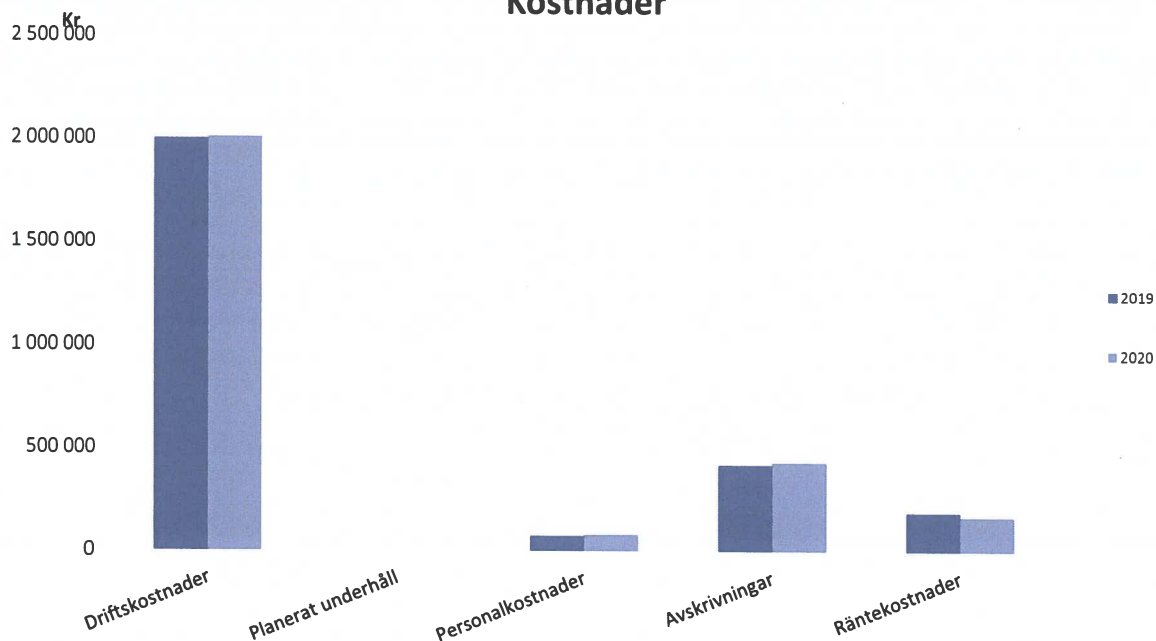
	NYCKELTAL Sparande 230 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 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-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 1695 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 3%	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 142 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) med justering för IMD.	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 619 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: 778000-3468

HSB brf Växthuset i Hallstahammar

Kostnader



Driftkostnader

