

Brf Hembygden 1
Org nr 779500-0103

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229) Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-09-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lars Lindberg	Ordförande	2021
Tomas Dahlberg	Ledamot	2022
Bengt Tingsdal	Ledamot	2021
Ove Jakbäck	Ledamot	2021

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman..

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 55 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten nr 9 i kv Hembygden innehållande 35 lägenheter. Nybyggnadsår 1965, värdeår 1965. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 2 306,3 m².

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försakrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott, ansvarighet och maskin. I försäkringen ingår också fullserviceavtal för skadedjursbekämpning (Anticimex).

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer;
HB Carlberg & Co om snöröjning/sandning.
Sala-Heby Energi AB om el och fjärrvarme.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 414 224	1 381 560	1 370 117	1 328 736
Resultat efter finansiella poster	kr	290 111	111 293	-259 008	-220 156
Soliditet	%	48	44	42	44
Likviditet	%	435	361	234	246
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	481	467	462	449
Låneskuld per totala kvm	kr	879	891	917	1 003
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	114	118	116	124
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	133 180	46 120	179	1 556 873	111 293
Reservering till yttre fond			150 000	-150 000	
Anspråktagande av yttre fond			-70 000	70 000	
Balansering av föregående års resultat				111 293	-111 293
Årets resultat					<u>290 111</u>
Belopp vid årets utgång	133 180	46 120	80 179	1 588 166	290 111



Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 588 166
Årets resultat	290 111
	1 878 277

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	150 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-62 500
I ny räkning balanseras	1 790 777
	1 878 277

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	290 111
Dispositioner	-87 500

Årets resultat efter dispositioner	202 611
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	167 679
---	---------



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 414 224	1 383 112
Summa rörelseintäkter		1 414 224	1 383 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-688 789	-798 995
Periodiskt underhåll	4	-62 500	-70 000
Övriga externa kostnader	5	-59 285	-79 634
Arvoden och personalkostnader	6	-149 942	-145 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 180	-157 180
Summa rörelsekostnader		-1 117 696	-1 251 430
Rörelseresultat		296 528	131 682
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	7	33 484	25 930
Räntekostnader		-39 901	-46 319
Summa finansiella poster		-6 417	-20 389
Resultat efter finansiella poster		290 111	111 293
Årets resultat		290 111	111 293
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		290 111	111 293
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		62 500	70 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-150 000	-150 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		202 611	31 293

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

2 965 659

3 122 839

Summa materiella anläggningstillgångar

2 965 659

3 122 839

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 500

3 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

2 969 159

3 126 339

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

91

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 216

46 134

Klientmedel i SHB

1 468 018

991 931

Summa kortfristiga fordringar

1 515 325

1 038 065

Kassa och bank

Kassa och Bank

2 092

2 587

Summa kassa och bank

2 092

2 587

Summa omsättningstillgångar

1 517 417

1 040 652

Summa tillgångar

4 486 576

4 166 991



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

179 300

179 300

Fond för yttre underhåll

80 179

179

Summa bundet eget kapital

259 479

179 479

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 588 166

1 556 873

Årets resultat

290 111

111 293

Summa fritt eget kapital

1 878 277

1 668 166

Summa eget kapital

2 137 756

1 847 645

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

2 000 099

2 030 882

Summa långfristiga skulder

2 000 099

2 030 882

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

27 828

23 888

Leverantörsskulder

65 283

61 164

Skatteskulder

3 220

3 333

Övriga skulder

12

39 014

3 328

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

213 376

196 751

Summa kortfristiga skulder

348 721

288 464

Summa eget kapital och skulder

4 486 576

4 166 991

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	100 år (t o m år 2063)
Fönster	40 år (t.o m. år 2045)
Fjärrvärme	40 år (t.o m år 2048)
Stambyte	30 år (t.o m. år 2029)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 109 160	1 076 796
Hyror parkering	48 600	48 600
Uppvärmningsavgifter	257 664	257 664
*Övriga intäkter	0	1 552
Brutto	1 415 424	1 384 612
Övriga vakanser hyresförluster	-1 200	-1 500
Summa nettoomsättning	1 414 224	1 383 112

*Avser intäkt för höga sjuklönekostnader

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	150 556	164 418
Reparationer, löpande underhåll	8 923	127 319
Elavgifter	35 746	46 870
Uppvärmning	263 944	272 178
Vatten och avlopp	110 698	86 205
Renhållning	38 492	27 681
Försäkringar	46 134	37 929
Övriga fastighetskostnader	0	2 100
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 296	34 295
Summa driftskostnader	<u>688 789</u>	<u>798 995</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Elarbete	62 500	0
Byte motorvärmarecentraler	0	70 000
Summa periodiskt underhåll	<u>62 500</u>	<u>70 000</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Forbrukningsinventarier	0	6 300
Kontorsmaterial	12	0
Porto	110	0
Revision	13 900	12 200
Föreningsmöten	373	2 059
Ekonomisk och administrativ förvaltning	43 721	43 740
Övriga förvaltningskostnader	569	2 360
Konsultarvoden	0	12 375
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>59 285</u>	<u>79 634</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	55 000	55 000
Arvode övrigt	1	0
Lönekostnader	60 678	55 867
Sociala kostnader	35 463	34 754
Kostnadsersättning	-1 200	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>149 942</u>	<u>145 621</u>
Kvinnor	0	1
Män	0	1

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 734	1 387
Övriga ränteintäkter	0	43
Utdelning MBF	29 750	24 500
Summa finansiella intäkter	<u>33 484</u>	<u>25 930</u>

Upplýsningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 403 156	6 403 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 403 156	6 403 156
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 322 367	-3 165 187
Årets avskrivningar	-157 180	-157 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 479 547	-3 322 367
Utgående planenligt värde	<u>2 923 610</u>	<u>3 080 790</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 050	42 050
Utgående planenligt värde	42 050	42 050
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 965 660</u>	<u>3 122 840</u>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	2 032 000	2 032 000
	<u>11 432 000</u>	<u>11 432 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 432 000	11 432 000
	<u>11 432 000</u>	<u>11 432 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	91	0
	<u>91</u>	<u>0</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar		

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,83	2025-03-29	391 045
Stadshypotek	2,16	2022-11-30	415 970
Stadshypotek	1,75	2024-03-29	518 072
Stadshypotek	1,55	2025-07-29	702 840
Summa skulder till kreditinstitut			2 027 927
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-27 828
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 000 099
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			1 888 787

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga sakerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 510 200	4 510 200
Summa ställda säkerheter	4 510 200	4 510 200

Not 12 Övriga skulder

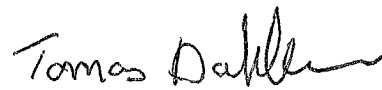
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalens källskatt	17 925	1 626
Sociala avgifter	21 089	1 702
Summa övriga kortfristiga skulder	39 014	3 328

Heby 18-3-2021

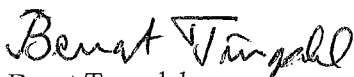
Lars Lindberg
Ordförande



Tomas Dahlberg



Bengt Tingsdal
Bengt Tingsdal



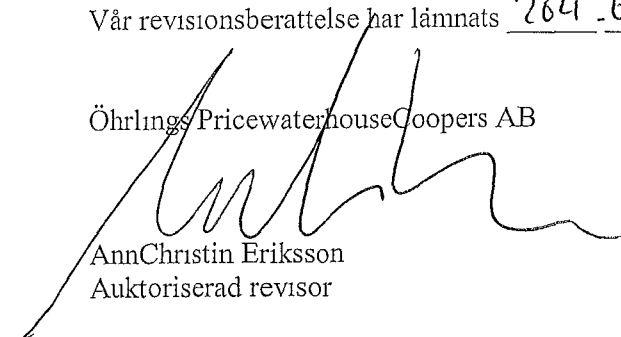
Ove Jakback



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-29.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hembygden 1, org.nr 779500-0103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hembygden 1 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 åsidosattande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hembygden 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 bedoma 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 bedoma 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 vi 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 vår 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 provar 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte tillsett att föreningen avhållits sin föreningsstämma inom tid som anges i 6 kap 9 § lagen om ekonomiska föreningar.

Västerås den 29 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor