

Årsredovisning för

HSB Brf Vävstolen

716420-1944

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Vävstolen, 716420-1944, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:2680 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1989. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 876 m². Taxeringsvärdet är 43 064 tkr, varav byggnadsvärdet är 30 299 tkr och markvärdet 12 765 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar, bostadsrättsförsäkring och försäkring mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Brf Vävstolen är momsregistrerad med anledning av enhetsmätning av el och vatten (s k IMD).

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	43	3484
Lokaler (ink förråd)	3	327
Garage	18	
Bilplatser	15	
		3 811

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Fastighetsadresser

Ekedalsvägen 11 A - C

I fastigheten finns tvättstuga, föreningslokal, snickarbod och vävstuga samt dessutom bastu, motionsrum och grovtvättstuga. Föreningen tillämpar IMD (Individuell Mätning och Debitering) av el- och varmvattenförbrukningen. 2019-11-01 upprättades ett avtal mellan Brf Vävstolen och Brf Spinnrocken gällande sophantering vilket innebär att Brf Vävstolen har rätt att använda Brf Spinnrockens miljöstation och soppelare mot månatlig avgift.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Administrativ förvaltning	HSB Norra Stor-Stockholm
Fastighetsförvaltning	EI & Fastighetsservice AB, EFS
HSB förvaltare	Jessika Olsen
Städning	J Entreprenör i Järfälla AB
Markskötsel	Trädgårdsanläggningar AB C Malms Trädgårdsanläggningar
Hissar	HissCraft
Värmecentral	ENEX AB
Tvättstugor	Entema AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband/IP-telefoni	Telenor (Bredbandsbolaget)
EI	E.ON

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Anette Sandås

Berith Harrysson

Elisabeth Heneidy

Åke Arvidsson

Ann-Charlotte Söderlind

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Eva-Britt Jonasson

Suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anette Sandås, Berith Harrysson och Åke Arvidsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 55 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras låntagaren med 1 % av prisbasbeloppet.

Medlemsinformation

Informationsblad har dels delats ut ett antal gånger under året dels anslagits i portuppgångarna och också visats på bokningstavlorna. Föreningen har en egen hemsida med aktuell information om föreningen. Adressen till hemsidan är www.hsb.se/norrastorstockholm/vavstolen.

Revisorer

Revisorer har varit Owe Letzler vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Mia Gärdin och Anita Strandfeldt med Mia Gärdin som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Anette Sandås

Berith Harrysson

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 012	3 024	2 990	2 960	3 028
Årets resultat, tkr	-1 059	-106	166	-208	-69
Fond för yttre underhåll, tkr	1 612	1 664	1 676	1 695	1 679
Belåning, kr/kvm totalyta	6 010	6 128	6 223	6 896	6 929
Räntekänslighet*	8,4	9	8,9	8,0	8,0
Soliditet, %	38	39	39	38	38
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	781	781	766	766	747
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	160	241	317	269	252

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsens kommentarer till underskottet i resultatet; beror på oplanerad händelse/tidigare lagd händelse som ej finns i 2020-års budget som tex tidigarelagd OVK pga önskemål, byte tak tidigareledes pga synergieffekter med grannföreningens motsvarande arbete, kameraövervakning tidigareledes pga oroligheter i närområdet och synergieffekter med grannföreningens motsvarande arbete.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 791 746	5 454 498	1 663 926	3 595 259	-105 786
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-51 466	-54 320	105 786
Årets resultat					-1 058 841
	4 791 746	5 454 498	1 612 460	3 540 939	-1 058 841

Styrelsens kommentarer

Av nettoomsättningen utgör årsavgifterna för bostäder 90%. Av kostnaden utgör driftskostnaden 57 % och finansiella kostnader 7 %.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03 På stämman deltog 12 st röstberättigade medlemmar.

Föreningsmöten

Pga av coronapandemin har inga föreningsmöten hållits under året.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 14 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren. Föreningens egendom är i gott skick.

Överlåtelse

Av föreningens 43 lägenheter har 3 st överlåtit under året.
Priset per kvm blev 27.000 kronor.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

2020	Åtgärd
	Staket uppfördes mot Ekedalsvägen
	Ommålning av carport och garage, låghusdel
	Plantering på gräsmattan vid låghusdelen mellan 11 A och 11 B
	Porttelefon installerades
	Kameraövervakning installerades
	OVK-besiktning tidigare lagd
	Radonmätning genomförd utan anmärkning
	Stamspolning genomfördes
	Vattenreningsanläggning installerad i värmeanläggningen
	Ommålning av väggar, tak samt byte av golv i trapphusen
	Byte av tak, arbetet påbörjas
	Installation av elpanna/spetsvärme för bergvärmeanläggningen påbörjas

Tidigare genomfört större underhåll och gjorda investeringar

År	Åtgärd
2015	Installation av bergvärme
2016	Ombyggnad av Aspen-lokalen till tre nya lägenheter
2017	Uppgradering av hissarna
2019	Uppfräschning av Motionsrummet
	Byte av stup- och hängrännor på låghusdelen
	genomgång av köks- och duschblandare i lägenheterna

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 22 tkr. Avskrivningarna har budgeterats till 885 tkr. Beslut har tagits att höja årsavgiften med 2% fr om 1 januari 2021. Styrelsen arbetar aktivt med flerårsprognoser för resultat och kassaflöde för att kunna göra adekvata avgiftsregleringar. Målsättningen är att över tid ha ett positivt utfall.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför görs årligen en budget som ligger till grund för detta. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Planerade underhåll och investeringar

År Åtgärd

2021 Byte av tak på på 11 A- och 11 B-husen samt låghusdelen
2021 Fasadtvätt
2021 Elpanna/spetsvärme för bergvärmealläggningen

Det planerade underhållet, som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen revideras och som sträcker sig till 2040.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 540 939
Årets resultat	-1 058 841
	2 482 098
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	2 482 098
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	751 889
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-74 000
Balanserat resultat efter disposition	3 159 987
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 612 460
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-677 889
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	934 571

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 011 520	3 023 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 063 359	-1 786 990
Planerat underhåll	4	-751 889	-140 466
Fastighetsskatt		-72 087	-53 662
Avskrivningar	5	-916 830	-885 149
		<u>-3 804 165</u>	<u>-2 866 267</u>
Rörelseresultat		-792 645	157 473
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 611	1 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-267 807	-264 778
		<u>-266 196</u>	<u>-263 259</u>
Årets resultat		-1 058 841	-105 786

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	34 680 817	35 565 967
Mark		1 674 000	1 674 000
Inventarier	9	126 722	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	107 793	-
		<u>36 589 332</u>	<u>37 239 967</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 589 332</u>	<u>37 239 967</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		75	6 263
Avräkningskonto HSB		1 267 064	1 975 912
Övriga fordringar	11	13 573	15 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 952	81 664
		<u>1 340 664</u>	<u>2 079 648</u>
Kassa och bank	13	131 505	115 643
Summa omsättningstillgångar		<u>1 472 169</u>	<u>2 195 291</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 061 501</u>	<u>39 435 258</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 791 746	4 791 746
Upplåtelseavgifter		5 454 498	5 454 498
Fond för yttre underhåll		1 612 460	1 663 926
		<u>11 858 704</u>	<u>11 910 170</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 540 939	3 595 259
Årets resultat		-1 058 841	-105 786
		<u>2 482 098</u>	<u>3 489 473</u>
Summa eget kapital		<u>14 340 802</u>	<u>15 399 643</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>22 454 029</u>	<u>22 904 029</u>
		22 454 029	22 904 029
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	450 000	450 000
Leverantörsskulder		391 060	354 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>425 610</u>	<u>326 620</u>
		1 266 670	1 131 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 061 501</u>	<u>39 435 258</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 058 841	-105 786
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	916 830	885 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 011	779 363
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 136	-41 804
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	135 085	171 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 210	908 579
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-266 196	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 196	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-450 000	-362 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-362 500
Årets kassaflöde	-692 986	546 079
Likvida medel vid årets början	2 091 555	1 545 477
Likvida medel vid årets slut	1 398 569	2 091 556
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 267 064	1 975 912
Kassa och bank	131 505	115 643
	1 398 569	2 091 555

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,4	2108
Ombyggn, bergvärme	Komponentavskrivning	4,0	2039
Ombyggn, UC	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggn, Låssystem	Komponentavskrivning	10,0	2023
Ombyggn, Hissar	Komponentavskrivning	2,0-4,0	2067
Inventarier	Komponentavskrivning	20	2024

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Det är inga lån som förfaller till omförhandling under år 2021. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 19 836 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	69 751	45 500
Mötesarvode	3 900	13 800
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 000	3 000
Utbildning och konferenser		16 000
Sociala kostnader	13 609	15 641
	93 260	96 941

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 722 536	2 710 311
Hysesintäkter garage och p-platser	99 722	109 264
Intäkter el	101 903	107 480
Intäkter vatten	45 763	54 943
Övriga intäkter	41 596	41 742
	3 011 520	3 023 740

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	170 049	163 353
Löpande underhåll	568 119	348 235
El	274 542	386 053
Vatten	76 245	75 537
Sophämtning	68 014	59 015
Fastighetsförsäkring	39 843	37 588
Städning	88 646	65 277
Förvaltningskostnader	315 872	223 097
Extern revision	20 500	9 763
Personalkostnader	93 279	96 941
Kabel-TV	25 659	20 520
Bredband	72 120	61 055
Vinterskötsel	10 375	37 157
Övrig drift	240 096	203 399
	2 063 359	1 786 990

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder		34 938
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	469 539	63 871
Utfört underhåll installationer	38 750	
Utfört underhåll huskropp utvändigt	243 460	
Utfört underhåll mark	140	41 657
	751 889	140 466

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader och ombyggnader	885 149	885 149
Inventarier	31 681	
	916 830	885 149

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 611	1 519
	1 611	1 519

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	265 725	262 421
Övriga räntekostnader	2 082	2 357
	267 807	264 778

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	43 589 232	43 589 232
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	43 589 232	43 589 232
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 023 265	-7 138 116
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-885 150	-885 149
	-8 908 415	-8 023 265
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	34 680 817	35 565 967
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	30 000 000	30 000 000
Byggnader - lokaler	299 000	299 000
	30 299 000	30 299 000
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
Mark - lokaler	765 000	765 000
	12 765 000	12 765 000
Summa taxeringsvärde	43 064 000	43 064 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		-
-Vid årets början	-	
-Nyanskaffningar	158 403	
	158 403	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	
-Årets avskrivning	-31 681	
	-31 681	
Redovisat värde vid årets slut	126 722	-

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	107 793	-
Redovisat värde vid årets slut	107 793	-

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	740	740
Skattefordringar	12 833	15 069
	13 573	15 809

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	16 125	21 256
Fastighetsförsäkring	43 827	39 843
Sophämtning och fastighetsskötsel		20 565
	59 952	81 664

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	131 505	115 643
Beviljad checkkredit 1 miljon kronor.		
	131 505	115 643

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2756935967	1,03	2022-01-25	9 005 404	9 155 404
Swedbank	2658673146	0,60	2023-10-25	4 209 000	4 309 000
Swedbank	2750451144	1,35	2024-01-25	9 689 625	9 889 625
				22 904 029	23 354 029
Nästa års beräknade amortering				-450 000	-450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				22 454 029	22 904 029
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				20 654 029	21 104 029

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	34 100 000	34 100 000
Varav obelånade	-1 000 000	-1 000 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	33 100 000	33 100 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	450 000	450 000
	450 000	450 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	292 083	270 862
Upplupna räntekostnader	43 123	46 758
Upplupen el	36 259	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 145	9 000
	425 610	326 620

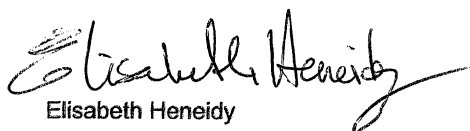
Järfälla 2021-03-23



Anette Sandås



Berith Harrysson



Elisabeth Heneidy

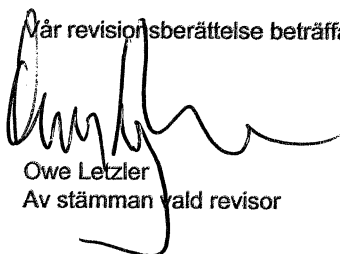


Åke Arvidsson

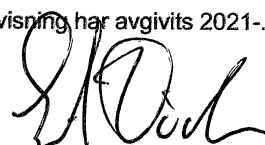


Ann-Charlotte Söderlind

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-04



Owe Letzler
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vävstolen org.nr. 716420-1944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vävstolen 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, 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.

SD
L

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 Västolen 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

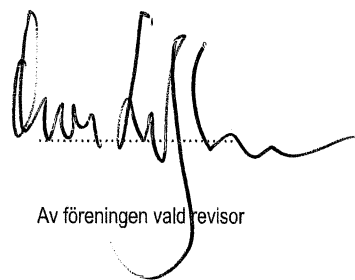
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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.

Järfälla den 4/5 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor