



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (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 2019-10-07.

Föreningen har sitt säte i Köping och äger Fastigheterna Tunadal 40, 41 och 42 i Köping som byggdes år 1986-87.

På fastigheten finns två bostadshus med tillsammans fyra trapphus med adresserna Sankt Olovsgatan 58 A-B och Sankt Olovsgatan 60 A-B.

Föreningens 68 bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st	2 rok	68 m ²
18 st	2 1/2 rok	81 m ²
32 st	3 rok	80 m ²

Lägenhetsyta: 5269 m²

Inom föreningen finns 74 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-07-08.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Parkering	2014
Hissrenovering	2019-pågående



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 78 (78) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 7 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Gunnar Wilhelmsson	ordförande
Christina Michael	vice ordförande
Beatrice Hellström	sekreterare
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Marianne Ek	ledamot
Carl-Inge Westberg	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunnar Wilhelmsson, Christina Michael och Beatrice Hellström.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christina Michael, Marianne Ek, Beatrice Hellström samt Gunnar Wilhelmsson samt Kerstin Lundgren, två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Monica Johansson med Thorvald Lundgren som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Christer Eriksson, Jan-Erik Elofsson samt Lisbeth Andersson med Jan-Erik Elofsson som sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Gunnar Wilhelmsson utsågs att representera föreningen i HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Som ersättare utsågs Christina Michael.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Mälardalarna/Dan Eckerståhl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24 i Föreningslokalen. På stämman deltog 15 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har reparation av hiss genomförts. Det planerade målningsarbetet och byte av viss tvättutrustning har skjutits på pga att behov ej förelåg.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Kommande underhåll är div. målningsarbeten, byte av viss tvätt utrustning, samt byte av viss reglerutrustning i undercentral.



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 190 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 420 308 kr. Under året har föreningen amorterat 1 856 048 kr. Under året har två lån villkorsändrats och en extra amortering på 1 000 000 gjordes i samband med omsättningen. Ny ränta på lånen blev ett lån villkorsändrats, ny ränta 1,19 % (1,65 %) samt 1,17 % (1,46%). Under 2021 i januari har ett lån villkorsändrats och en extra amortering på 1 000 000 kr gjorts. Ny ränta blev 1,17% (2,07 %).

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2020, årsavgifterna uppgick under året till 747 kr per kvm och år. Även för 2021 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter.

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

Styrelsen ser i närtid inget behov att höja månadsavgiften, men med förbehåll för ev. ökade driftkostnader samt underhåll.

Föreningsinformation

Styrelsen har under året inte deltagit på några utbildningar eller liknande.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*.

Styrelsen har under året gett ut infoblad i efter varje styrelsemöte.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 012	4 014	4 009	4 013	4 012
Resultat efter finansiella poster tkr	609	852	455	608	677
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	24%	23%	22%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	747	747	747	747	747
Bankskuld kr/m ²	5 014	5 367	5 529	5 688	6 022
Räntekostnader kr/m ²	91	104	120	134	157
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	93%	100%	103%	106%	112%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	36	59	44	44	46



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 721 984	2 703 643	3 045 718	852 201
Omföring av årets resultat enl årsstämma			852 201	-852 201
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-142 165	142 165	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		190 000	-190 000	
Årets resultat				608 794
Belopp vid årets slut	2 721 984	2 751 478	3 850 085	608 794

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 897 920
Disponerat ur UH-fonden	142 165
Avsatt till UH-fonden	- 190 000
Årets resultat	<u>608 794</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 458 878

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 458 878
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 751 478 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 560 959 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Tunaberg i Köping

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 012 468	4 014 205
Summa rörelseintäkter		4 012 468	4 014 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 967 123	-1 824 309
Planerat underhåll	Not 4	-142 166	-2 001
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-77 500	-63 761
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-736 811	-725 235
Summa rörelsekostnader		-2 923 599	-2 615 306
Rörelseresultat		1 088 869	1 398 899
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-480 075	-546 698
Summa finansiella poster		-480 075	-546 698
Årets resultat		608 794	852 201
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-190 000	-311 000
Disposition underhållsfond		142 165	2 001
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-47 835	-308 999
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		560 959	543 202

**HSB brf Tunaberg i Köping****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 27 539 270 27 876 942

Mark

Not 9 3 927 218 3 927 218

Markanläggningar

Not 10 720 055 775 444

32 186 543 32 579 604

Summa anläggningstillgångar

32 186 543 32 579 604

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 1 006 7 363

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

4 824 701 5 588 923

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 27 892 9 062

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 160 82 301

4 924 759 5 687 649

Summa omsättningstillgångar

4 924 759 5 687 649

Summa tillgångar**37 111 302 38 267 253**

**HSB brf Tunaberg i Köping**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 721 984	2 721 984
Underhållsfond	2 751 478	2 703 643
	<u>5 473 462</u>	<u>5 425 627</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 850 085	3 045 718
Årets resultat	608 794	852 201
	<u>4 458 879</u>	<u>3 897 920</u>
Summa eget kapital	<u>9 932 340</u>	<u>9 323 547</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>20 326 922</u>	<u>19 613 858</u>
	20 326 922	19 613 858
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	6 093 386	8 662 498
Fond för inre underhåll	157 592	101 218
Övriga kortfristiga skulder	37 530	44 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	26 629	4 208
	Not 17	
	<u>536 903</u>	<u>516 929</u>
	6 852 040	9 329 848
Summa skulder	<u>27 178 962</u>	<u>28 943 706</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>37 111 302</u>	<u>38 267 253</u>

**HSB brf Tunaberg i Köping**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	608 794	852 201
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	736 811	725 235
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 345 605	1 577 436
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 332	-2 247
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	91 304	115 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 435 577	1 690 812
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-343 750	-727 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-343 750	-727 400
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 856 048	-856 048
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 856 048	-856 048
Årets kassaflöde	-764 222	107 364
Likvida medel vid årets början	5 588 923	5 481 559
Likvida medel vid årets slut	4 824 701	5 588 923

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

**HSB brf Tunaberg i Köping****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Markanläggningar 5 %

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 26 803 974 kr. (26 803 974 kr)

Övrigt

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



HSB brf Tunaberg i Köping

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 937 800	3 937 800
Hyror p-platser och lokaler	93 060	95 350
Övriga intäkter	6 089	4 697
Bruttoomsättning	4 036 949	4 037 847
Hyresrabatter och övriga avdrag	-3 701	-117
Hyresbortfall	-20 780	-23 525
	4 012 468	4 014 205
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	472 141	408 358
Reparationer	104 244	129 129
El	107 143	103 016
Uppvärmning	363 133	375 141
Vatten	205 923	191 535
Sophämtning	89 893	75 513
Övriga avgifter	156 440	153 945
Förvaltningskostnader	350 434	274 248
Fastighetsavgift	85 218	85 218
Övriga driftskostnader	32 554	28 205
	1 967 123	1 824 309
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	142 166	2 001
	142 166	2 001
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 000	51 764
Övriga arvoden	3 000	0
Revisorsarvode	7 300	6 090
Sociala kostnader	7 200	5 907
	77 500	63 761
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	681 422	669 846
Markanläggningar	55 389	55 389
	736 811	725 235
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	479 614	546 698
Övriga finansiella kostnader	461	0
	480 075	546 698

**HSB brf Tunaberg i Köping**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	38 526 879	37 799 479
Årets nyanskaffning	343 750	727 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 870 629	38 526 879
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 649 937	-9 980 091
Årets avskrivningar	-681 422	-669 846
Utgående avskrivningar	-11 331 359	-10 649 937
Bokfört värde	27 539 270	27 876 942
Taxeringsvärde för Tunadal i Köping. Värdeår 1986, 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 400 000	23 400 000
Byggnad - lokaler	21 000	21 000
	23 421 000	23 421 000
Mark - bostäder hyreshus	4 936 000	4 936 000
Mark - lokaler	0	0
	4 936 000	4 936 000
Taxeringsvärde totalt	28 357 000	28 357 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 927 218	3 927 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 927 218	3 927 218
Bokfört värde	3 927 218	3 927 218
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 107 778	1 107 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 107 778	1 107 778
Ingående ackumulerade avskrivningar	-332 334	-276 945
Årets avskrivningar	-55 389	-55 389
Utgående avskrivningar	-387 723	-332 334
Bokfört värde	720 055	775 444

**HSB brf Tunaberg i Köping**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 006	7 363
	1 006	7 363

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	4 300	4 300
Skattekonto	23 592	4 762
	27 892	9 062

Not 13 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 721 984	2 703 643	3 045 718	852 201
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			852 201	-852 201
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-142 165	142 165	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		190 000	-190 000	
Årets resultat				608 794
Belopp vid årets slut	2 721 984	2 751 478	3 850 085	608 794

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	214489	1,75%	2022-01-30	4 445 064	123 048
Stadshypotek AB	217549	2,22%	2023-01-30	4 167 536	80 000
Stadshypotek AB	221568	1,55%	2023-03-30	5 698 920	80 000
Stadshypotek AB	225133	1,17%	2024-03-30	2 463 830	240 000
Stadshypotek AB	225134	1,19%	2025-03-30	4 342 620	268 000
Stadshypotek AB	228078	2,07%	2021-01-30	5 302 338	65 000
				26 420 308	856 048

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 326 922**

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 22 140 068

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	39 130 000	39 130 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	39 130 000	39 130 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	856 048	856 048
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	5 237 338	7 806 450
	6 093 386	8 662 498

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	5 907	0
Källskatt	17 356	0
Mervärdesskatt	2 826	3 008
Övriga kortfristiga skulder	540	1 200
	26 629	4 208

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	324 399	315 207
Upplupna räntekostnader	49 940	54 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 564	146 724
	536 903	516 929

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Lånet som löper ut 2021-01-31 har villkorsändrats och bundits till 2026-01-30, samtidigt gjordes en extra amortering på 1 000 000 kr.



HSB brf Tunaberg i Köping

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Köping, 2021-04-13



Beatrix Hellström



Carl-Inge Westberg



Gunnar Wilhelmsson



Magnus Andersson



Margit Kristina Michael



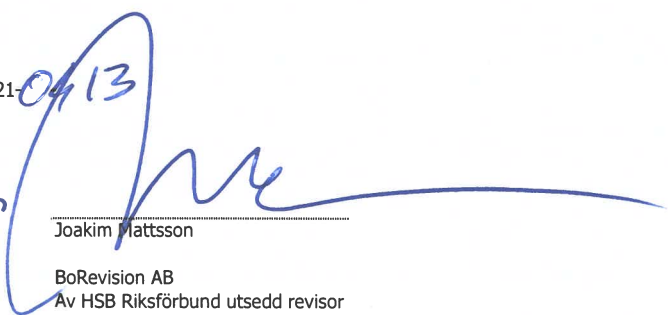
Marianne Elisab Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13



Monica Johansson

Av stämman vald revisor



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunaberg i Köping, org.nr. 716412-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunaberg i Köping för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Tunaberg i Köping 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.

Köping den 13/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Monica Johansson

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tunaberg i Köping



282
KR/KVM
SPARANDE



5014
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



128
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



747
KR/KVM
ÅRSavgift

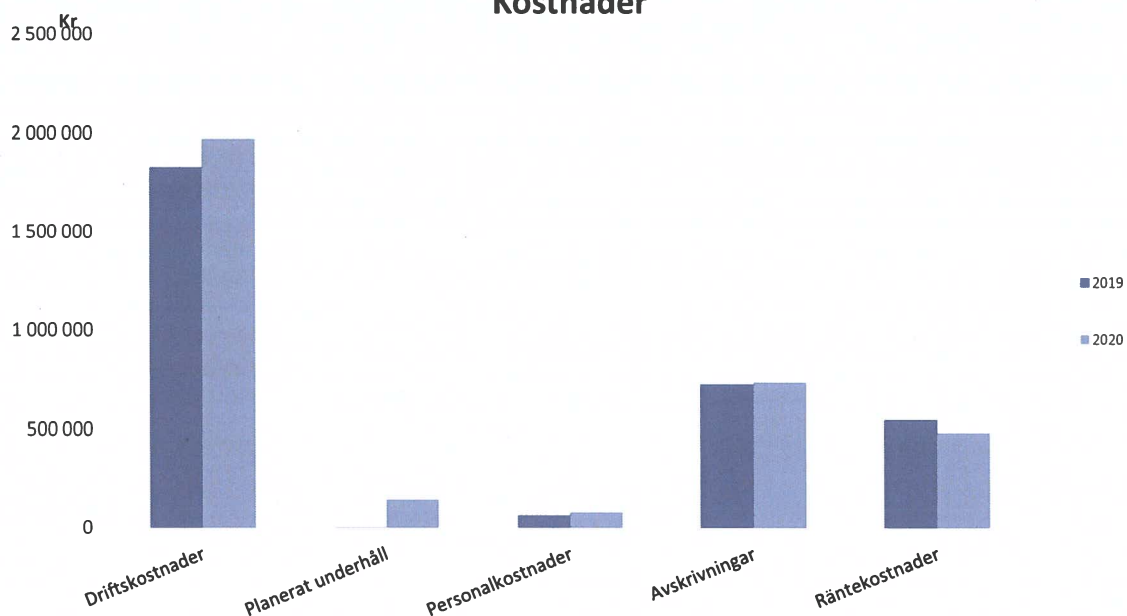
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 282 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 5014 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 128 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
	Arsavgift 747 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.



HSB brf Tunaberg i Köping

Kostnader



Driftkostnader

