



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tunadal i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2019-08-07.

Föreningen har sitt säte i Köping och äger fastigheten Tunadal 5 i Köping som byggdes år 1984. På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans två trapphus med adresserna Tunadalsgatan 10 A – B.

Föreningens 34 bostäder fördelar sig enligt följande:

13 st	2 rok	68,5 m ²
5 st	2½ rok	81,0 m ²
12 st	3 rok	78,5, 82,0 m ²
4 st	4 rok	97,0 m ²

Lägenhetsyta: 2639,5 m²

Inom föreningen finns 34 p-platser som föreningen hyr av D. Carnegie & Co.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector från och med 2020-01-01 är ny försäkringsgivare Folksam. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-05-28.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna.
Den tekniska förvaltningen har skötts av egen vicevärd samt HSB MälarDalarna.

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

Åtgärd	År
Uteplats/utemiljö	2011
Undercentral	2014
Hissar	2016

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 (38) medlemmar varav HSB MälarDalarna. utgör en.



Under året har 0 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Sven-Olov Gustafsson	ordförande
Margareta Kejroth	sekreterare
Roger Ellvin	ledamot
Bernt Hedlund	ledamot
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna
Mona Gustafsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Olov Gustafsson, Margareta Kejroth samt Bernt Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Olov Gustafsson, Margareta Kejroth, Magnus Andersson och Roger Ellvin två i förening.

Revisor

Revisorer har varit S-O Pettersson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Hans From och Stig Lundgren med Hans From som sammankallande.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Sven-Olov Gustafsson har varit ombud vid HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Margareta Kejroth som suppleant.

Vicevärd

Styrelsen/HSB (kontakt S-O Gustafsson)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15 i föreningslokalen. På stämman deltog 17 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Helmålning av källare, ledbelysning källare och vind samt satsning på utemiljö och trädgård.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 109 000 kr.

Framtida underhåll och investeringar

Föreningen följer underhållsplanen. Målning av träfönster utvändigt samt krönplåt. Renovering av tvättstuga och byte av maskiner planeras inom fem år.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 670 206 kr. Under året har föreningen amorterat 1 231 884 kr.



Inför år 2019 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Styrelsen beslutade även om oförändrade avgifter inför år 2020. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 678 kr/m².

Under 2020 ska ett lån villkorsändras 2020-09-01 med en ränta på 1,36 %. Föreningen har en specialinlåning på 1 000 000 kr som löper till 2020-09-16 ränta 0,4 %.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har en stabil ekonomi och avgifterna kommer att vara oförändrade.

Föreningsinformation

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

Styrelse har under året deltagit i en ägarträff. Medlemmarna har under året erhållit info om underhåll och avgifter. I december arrangerades en julfest.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 818	1 818	1 817	1 821	1 820
Resultat efter finansiella poster tkr	318	316	230	21	235
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	30%	27%	26%	23%	23%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	678	678	678	678	678
Bankskuld kr/m ²	4 043	4 509	4 597	4 874	4 962
Räntekostnader kr/m ²	66	73	82	91	112
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	77%	89%	91%	96%	105%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	41	38	21	38	36

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	749 999	1 139 429	2 267 498	315 625
Omföring av årets resultat enl årsstämma			315 625	-315 625
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-64 208	64 208	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		109 000	-109 000	
Årets resultat				317 561
Belopp vid årets slut	749 999	1 184 221	2 538 331	317 561

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 583 123
Disponerat ur UH-fonden	64 208
Avsatt till UH-fonden	- 109 000
Årets resultat	<u>317 561</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 855 892

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 855 892
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 184 221 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 272 769 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Tunadal i Köping****Resultaträkning****2019-01-01**
2019-12-31 **2018-01-01**
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 818 486	1 817 586
Summa rörelseintäkter		1 818 486	1 817 586

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-856 395	-898 807
Planerat underhåll	Not 4	-64 208	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-68 660	-71 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-341 564	-341 564
Summa rörelsekostnader		-1 330 827	-1 311 585

Rörelseresultat**487 659** **506 001****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 033	3 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-174 131	-193 388
Summa finansiella poster		-170 098	-190 376

Årets resultat**317 561** **315 625****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-109 000	-100 000
Disposition underhållsfond	64 208	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-44 792	-100 000

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**272 769** **215 625**

**HSB brf Tunadal i Köping****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 13 204 303 13 545 867

Mark

Not 10 500 000 500 000

13 704 303 14 045 867

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 1 000 000

1 000 000 1 000 000

Summa anläggningstillgångar

14 704 303 15 045 867

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 -90 240

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

960 291 1 506 678

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 6 577 7 148

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 517 63 452

1 021 295 1 577 518

Summa omsättningstillgångar

1 021 295 1 577 518

Summa tillgångar**15 725 598****16 623 385**

**HSB brf Tunadal i Köping****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

749 999

749 999

Underhållsfond

1 184 221

1 139 429

1 934 220

1 889 428

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 538 331

2 267 498

Årets resultat

317 561

315 625

2 855 892

2 583 123

Summa eget kapital

4 790 112

4 472 551

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 674 307

11 670 206

6 674 307

11 670 206

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

3 995 899

231 884

Leverantörsskulder

66 246

80 468

Fond för inre underhåll

332

332

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

0

120

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

198 702

167 824

4 261 179

480 628

Summa skulder

10 935 486

12 150 834

Summa eget kapital och skulder**15 725 598****16 623 385**

**HSB brf Tunadal i Köping****Kassaflödesanalys****2019-12-31****2018-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 317 561 315 625

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 341 564 341 564
Kassaflöde från löpande verksamhet 659 125 657 189

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 9 836 2 069
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 16 536 -62 982
Kassaflöde från löpande verksamhet 685 497 596 276

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -1 231 884 -231 884
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -1 231 884 -231 884

Årets kassaflöde -546 387 364 392

Likvida medel vid årets början 2 506 678 2 142 286

Likvida medel vid årets slut 1 960 291 2 506 678

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

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

Byggnader 1,96 %

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 6 112 703 kr. (6 112 703 kr)

Övrigt

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



HSB brf Tunadal i Köping

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 790 196	1 790 196
Hyror	34 560	34 560
Bruttoomsättning	1 824 756	1 824 756
Hyresrabatter och övriga avdrag	-600	-60
Hyresbortfall	-5 670	-7 110
	1 818 486	1 817 586
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	177 354	160 016
Reparationer	31 361	70 842
El	42 507	41 515
Uppvärmning	177 632	179 275
Vatten	95 662	91 575
Sophämtning	54 004	41 413
Övriga avgifter	76 515	75 510
Förvaltningskostnader	84 878	95 856
Fastighetsavgift	41 619	40 209
Övriga driftskostnader	74 863	102 596
	856 395	898 807
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	64 208	0
	64 208	0
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 493	32 508
Vicevärdsarvode	20 000	20 000
Revisorsarvode	3 806	3 694
Löner och andra ersättningar	5 000	5 000
Sociala kostnader	6 361	10 012
	68 660	71 214
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	341 564	341 564
	341 564	341 564
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 033	3 012
	4 033	3 012
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	174 131	193 349
	174 131	193 388



HSB brf Tunadal i Köping

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 446 267	17 446 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 446 267	17 446 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 900 400	-3 558 836
Årets avskrivningar	-341 564	-341 564
Utgående avskrivningar	-4 241 964	-3 900 400
Bokfört värde	13 204 303	13 545 867
Taxeringsvärde för Tunadal 5 i Köping. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	11 400 000	10 600 000
Byggnad - lokaler	0	0
	11 400 000	10 600 000
Mark - bostäder hyreshus	2 473 000	2 803 000
Mark - lokaler	0	0
	2 473 000	2 803 000
Taxeringsvärde totalt	13 873 000	13 403 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Bokfört värde	500 000	500 000
Not 11 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2020-09-16, ränta 0,40 %	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

**HSB brf Tunadal i Köping**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-90	240
	-90	240

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	5 175	6 585
Skattekonto	1 402	563
	6 577	7 148

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	749 999	1 139 429	2 267 498	315 625
Omföring av årets resultat enligt årstämma			315 625	-315 625
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-64 208	64 208	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		109 000	-109 000	
Årets resultat				317 561
Belopp vid årets slut	749 999	1 184 221	2 538 331	317 561

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	213028	1,36%	2020-09-01	3 783 443	19 428
Stadshypotek AB	216491	1,70%	2021-09-30	2 575 038	32 456
Stadshypotek AB	219634	1,52%	2022-09-30	1 921 725	60 000
Stadshypotek AB	223174	1,30%	2023-09-01	2 390 000	120 000
				10 670 206	231 884

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**6 674 307**

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

9 510 786

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

16 443 000

16 443 000

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter**16 443 000****16 443 000****Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	231 884	231 884
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 764 015	0
	3 995 899	231 884

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	120
	0	120

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	147 734	114 694
Upplupna räntekostnader	12 505	14 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 463	38 830
	198 702	167 824

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Tunadal i Köping

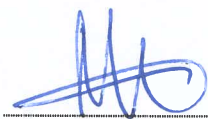
Noter

2019-12-31

2018-12-31

Köping, 2020-03-04


Bernt Hedlund


Magnus Andersson


Margareta Kejroth

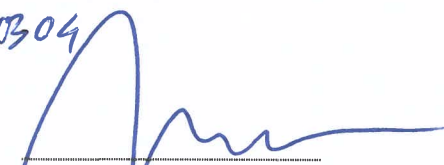

Sven-Olov Gustavsson


Roger Ellvin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-04


Sven-Olof Pettersson

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunadal i Köping, org.nr. 716412-2108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunadal i Köping för år 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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.

Revisor 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 Tunadal i Köping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

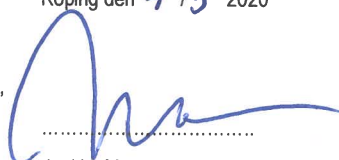
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Köping den 4 13 2020



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

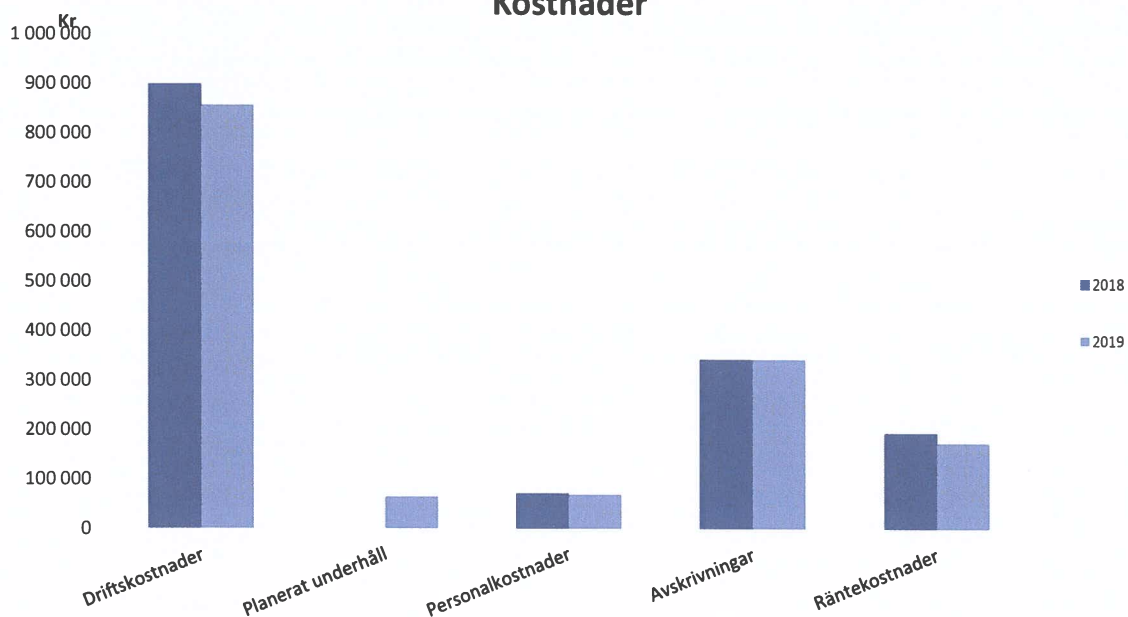


Sven-Olov Pettersson
Av föreningen vald revisor

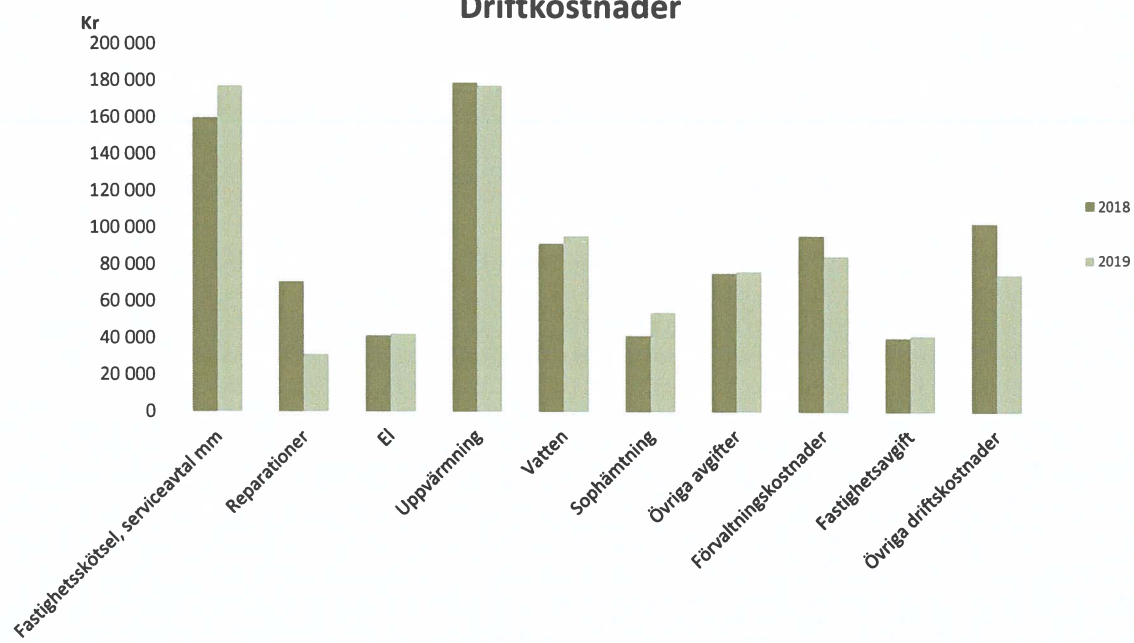


HSB brf Tunadal i Köping

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tunadal i Köping



274
KR/KVM
SPARANDE



4043
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



120
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



678
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL Sparande 274 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 4043 kr/kvm	 Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	 Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 120 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 678 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.