



HSB Bostadsrättsförening Venus i Ludvika

Org.nr. 783800–1589

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spar årsredovisningen den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid en ev. försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vasalunden 3. På fastigheten har under år 1965 uppförts 2 hus med adress Skolgatan 19 samt Vasagatan 23 och innehåller 48 lägenheter med bostadsrätter, 2 lokaler med hyresrätter samt 32 bilplatser och 15 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
3 rum och kök	36	2970
4 rum och kök	12	1158
Bostäder	48	4128
Lokaler		409

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag har varit Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som uppdaterades 2020.

Fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltningen och städning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen fortlöpande under året.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes med 5,5% 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om att inte höja avgifterna 2021. Årsavgifterna uppgår då till i genomsnitt 629 kr/m². Månadsavgiften inkluderar TV/bredband, vatten, värme och el. Lokalerna har varit outhyrda under 2020.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 69 (69). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020 på stämman deltog 28 (27) medlemmar.

Under året har 3 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Marcus Dahl	Ordförande
Christina Lindell	Vice ordförande
Åke Henriksson	Sekreterare
Joakim Lindahl	Ledamot
Mihail Smoljar	Ledamot
Anette Lindberg	utsedd av HSB MälarDalarna

cc

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JH", "MD", "G", and others.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Marcus Dahl, Mihail Smoljar och Åke Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 7 (10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marcus Dahl, Christina Lindell, Åke Henriksson och Joakim Lindahl två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lena Bäcker, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Vicevärd

Föreningen har ingen vicevärd.

Studieorganisatör

Föreningen har ingen studieorganisatör.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Christina Lindell.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi styrelsen

Historik, underhåll	År
Nya entréportar	2007
Ny ventilationsfläkt	2007
Nya fönster	2010
Målat husgrund (hus A)	2012
Byggt om varmvatten	2012
Ny fjärrvärme och ventilation	2012
Installerat postboxar	2013
Lagat balkonger	2013
Byggt 2 cykelställ	2014
Lagat balkonger	2014
Fibernät	2016
Stambyte/badrensrenovering	2017
5 nya träd planterade	2017
2 Molocker nedgrävda	2017
Bastuduschen renoverad	2017
Gymlokal iordningställd	2017
Utemiljö, två uteplatser	2018
Nytt staket vid parkering	2018
Ny belysning vid portar, garage, stolpar	2018
Nytt torkskåp på Vasagatan 23	2018
Brandsläckare i trapphus och källare	2018
Renovering av bastu	2019
Bygge av pergola på innergården	2019

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LL", "MS", "JD", "PD", "CS", and a circled "X".

Årets underhåll

Löpande underhåll.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning,tkr	2 740	2 606	2 586	2 467	2 310
Resultat efter finansiella poster	378	268	-97	294	397
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	629	597	585	563	541
Yttre fond,kr/kvm (ink lokal)	528	521	539	568	537
Lån per kvm (ink lokal)	3 122	3 220	3 332	3 444	871
Soliditet %	25	23	22	20	45
Likviditet i %	128	96	83	247	192
Genomsnittlig skuldränta i %	1,60	1,64	1,68	1,10	2,80

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	257 230	2 366 317	1 713 990	267 705
Omföring av årets resultat enl årsstämma			267 705	-267 705
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		31 000	-31 000	
Årets resultat				377 897
Belopp vid årets slut	257 230	2 397 317	1 950 696	377 897

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 981 696
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 31 000
Årets resultat	<u>377 897</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 328 592

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 328 592

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 397 317 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 346 897 kr, se resultaträkningen.

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

cc
J2
125
110
05



HSB Brf Venus i Ludvika

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	Not 1		
Nettoomsättning	Not 2	2 739 679	2 605 563
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	8 127	0
Summa rörelseintäkter		2 747 806	2 605 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 676 744	-1 589 481
Planerat underhåll	Not 5	0	-43 125
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 024	-73 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 670	-391 671
Summa rörelsekostnader		-2 138 438	-2 097 932
Rörelseresultat		609 369	507 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	198	238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-231 670	-240 164
Summa finansiella poster		-231 472	-239 926
Årets resultat		377 897	267 705
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-31 000	-185 000
Disposition underhållsfond		0	43 125
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-31 000	-141 875
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		346 897	125 830

OC
125 830
346 897

**HSB Brf Venus i Ludvika****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 17 864 240 18 241 562

Mark

Not 11 398 900 398 900

Markanläggningar

Not 12 66 656 76 531

Inventarier

Not 13 55 165 59 638

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 14 11 381 0

18 396 342 18 776 631

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 15 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

18 396 842 18 777 131

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 16 603 1 266

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 230 511 858 946

Övriga kortfristiga fordringar

Not 17 22 360 22 360

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 573 59 662

1 264 047 942 235

Kortfristiga placeringar

Not 18 200 000 200 000

Summa omsättningstillgångar

1 464 047 1 142 235

Summa tillgångar**19 860 889 19 919 366**

AK ML
JR
CHD



HSB Brf Venus i Ludvika

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	257 230	257 230
Underhållsfond	2 397 317	2 366 317
	<u>2 654 547</u>	<u>2 623 547</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 950 696	1 713 990
Årets resultat	377 897	267 705
	<u>2 328 592</u>	<u>1 981 696</u>
Summa eget kapital	<u>4 983 139</u>	<u>4 605 242</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
	<u>5 460 000</u>	<u>5 580 000</u>
	5 460 000	5 580 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	
Leverantörsskulder	8 705 000	9 031 171
Aktuell skatteskuld	11 896	52 691
Fond för inre underhåll	14 641	9 921
Övriga kortfristiga skulder	270 028	307 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	
	33 794	31 380
	Not 23	
	<u>382 391</u>	<u>301 306</u>
	9 417 750	9 734 124
Summa skulder	<u>14 877 750</u>	<u>15 314 124</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>19 860 889</u>	<u>19 919 366</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "JL", "VD", and "CA".

**HSB Brf Venus i Ludvika**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	377 897	267 705
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	391 670	391 671
Kassaflöde från löpande verksamhet	769 567	659 376
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	49 753	-3 505
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	9 797	11 141
Kassaflöde från löpande verksamhet	829 116	667 013
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 381	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 381	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-446 171	-507 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-446 171	-507 000
Årets kassaflöde	371 564	160 013
Likvida medel vid årets början	1 058 946	898 934
Likvida medel vid årets slut	1 430 511	1 058 946

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


MS
J
HD
CT

**HSB Brf Venus i Ludvika****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 1,8 %

Markanläggningar 10 %

Inventarier 6,7 %

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 673 895 kr. (673 895 kr)

Övrigt

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

cc

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**HSB Brf Venus i Ludvika**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 599 584	2 463 948
	Hyror	176 498	179 421
	Övriga intäkter	4 775	9 475
	Bruttoomsättning	2 780 857	2 652 844
	Hysesbortfall	-41 178	-47 281
		2 739 679	2 605 563
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	8 127	0
		8 127	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	414 132	389 400
	Reparationer	73 512	31 228
	El	359 020	422 543
	Uppvärmning	161 538	189 269
	Vatten	169 331	152 028
	Sophämtning	63 262	49 646
	Övriga avgifter	59 599	111 371
	Förvaltningskostnader	143 034	126 578
	Fastighetsavgift	67 132	67 132
	Övriga driftskostnader	166 184	50 286
		1 676 744	1 589 481
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll markytor	0	43 125
		0	43 125
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	53 000	50 000
	Övriga arvoden	2 600	8 888
	Revisorsarvode	1 500	0
	Löner och andra ersättningar	292	0
	Sociala kostnader	12 632	14 767
		70 024	73 655
		70 024	73 655
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	377 322	377 323
	Markanläggningar	9 875	9 875
	Tekniska anläggningar	4 473	4 473
		391 670	391 671
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	198	238
		198	238
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	230 860	239 489
	Övriga finansiella kostnader	810	675
		231 670	240 164

cc
JHE
v

HSB Brf Venus i Ludvika

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 484 668	21 484 668
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 484 668	21 484 668
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 243 106	-2 865 783
Årets avskrivningar	-377 322	-377 323
Utgående avskrivningar	-3 620 428	-3 243 106
Bokfört värde	17 864 240	18 241 562
Taxeringsvärde för Vasalunden 3 i Ludvika. Värdeår 1965.		
Byggnad	16 696 000	16 696 000
Mark	4 307 000	4 307 000
Taxeringsvärde totalt	21 003 000	21 003 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	398 900	398 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 900	398 900
Bokfört värde	398 900	398 900
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	98 750	98 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 750	98 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 219	-12 344
Årets avskrivningar	-9 875	-9 875
Utgående avskrivningar	-32 094	-22 219
Bokfört värde	66 656	76 531
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	67 093	67 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 093	67 093
Ingående avskrivningar	-7 455	-2 982
Årets avskrivningar	-4 473	-4 473
Utgående avskrivningar	-11 928	-7 455
Bokfört värde	55 165	59 638
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	11 381	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 381	0
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



**HSB Brf Venus i Ludvika**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 16	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	603	1 266			
		603	1 266			
Not 17	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	22 360	22 360			
		22 360	22 360			
Not 18	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-02-20, ränta 0,10 %	200 000	200 000			
Not 19	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	257 230	2 366 317	1 713 990	267 705
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				267 705	-267 705
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			31 000	-31 000	
	Årets resultat					377 897
	Belopp vid årets slut	0	257 230	2 397 317	1 950 696	377 897
Not 20	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2850595196	1,17%	2021-02-28	1 740 000	87 000
	Swedbank	2852989470	1,19%	2021-03-28	1 175 000	100 000
	Swedbank	2858965649	1,84%	2022-04-25	5 580 000	120 000
	Swedbank	2859787711	1,81%	2021-11-28	5 670 000	120 000
					14 165 000	427 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 460 000	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					12 030 000
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				15 673 921	15 673 921
	Summa ställda säkerheter				15 673 921	15 673 921
Not 21	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				427 000	476 171
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 278 000	8 555 000
					8 705 000	9 031 171
Not 22	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				12 632	13 346
	Källskatt				21 162	18 034
					33 794	31 380
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				210 413	210 459
	Upplupna räntekostnader				34 699	12 684
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				137 279	78 163
					382 391	301 306




HSB Brf Venus i Ludvika**Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Ludvika, 2021-04-23



Marcus Dahl



Christina Lindell



Joakim Lindahl



Anette Lindberg

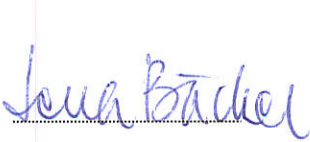
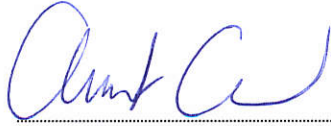


Åke Henriksson



Mihail Smoljar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28

Lena Bäcker
Av stämman vald revisorChristina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Venus i Ludvika, org.nr. 783800-1589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Ludvika 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. Revisorernas 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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.

α

- 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 Venus i Ludvika 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. 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 överträdelse 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.

Ludvika den 28/4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lena Bäcker

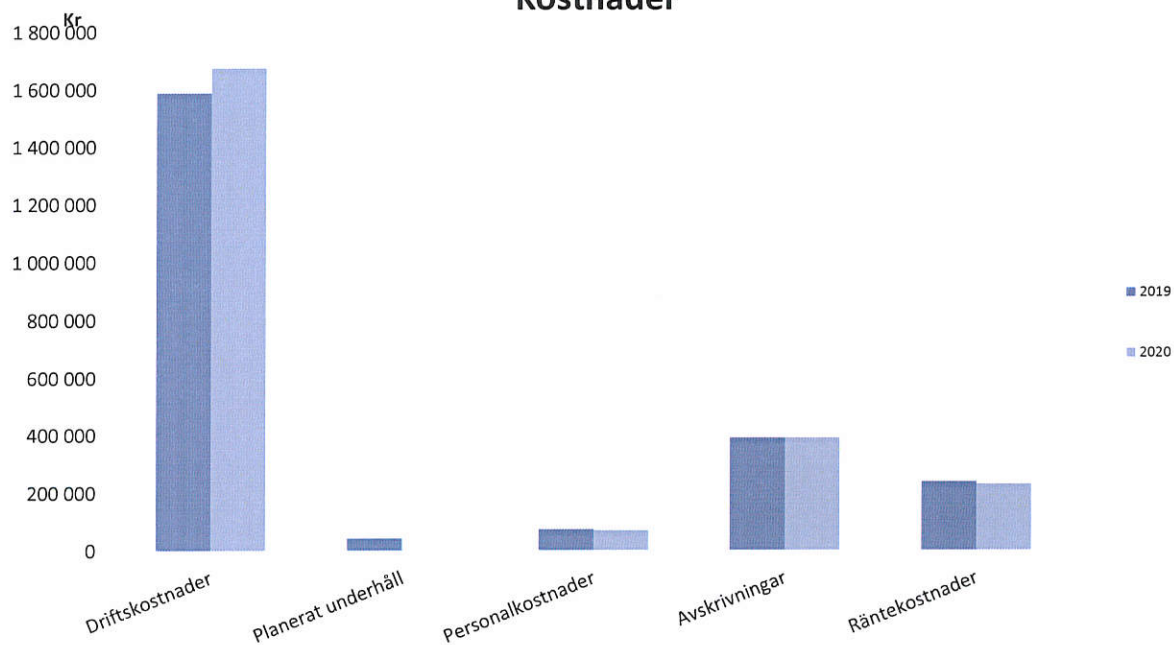
Av föreningen vald revisor



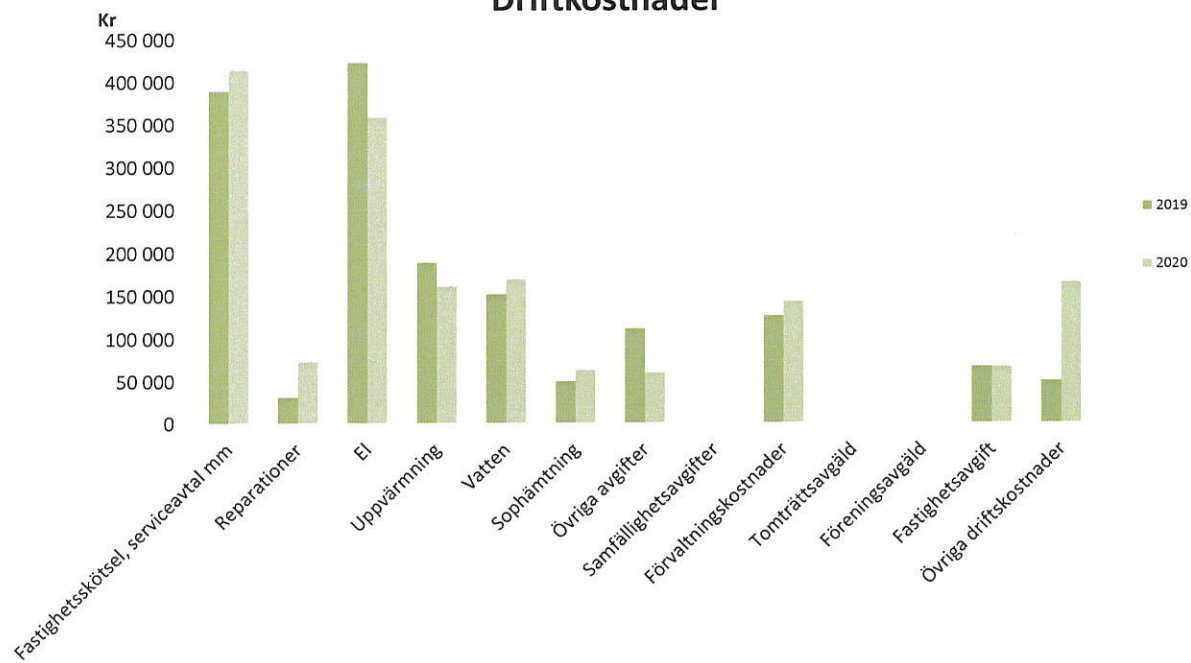
Org Nr: 783800-1589

HSB Brf Venus i Ludvika

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Venus i Ludvika



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 170 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 3122 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 5%	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 152 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
	Årsavgift 629 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.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.