



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (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 2019-09-07.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Kungsängsliljan 5 i Västerås byggdes år 1990.

På fastigheten finns 1 bostadshus med 1 trapphus och adress Bangatan 51.

Föreningens 37 bostäder fördelar sig enligt följande

26 lgh.	2 r o k	61,0-61,5 m ²
11 lgh.	3 r o k	87,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 552,5 m²

Lokalyta: 354 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler med hyresrätt, 13 garage och 13 p-platser.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad hos Folksam. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-28.

Den administrativa skötseln har under året skötts av HSB Mälardalarna och tekniska förvaltningen samt städning har skötts av HSB Förvaltning i Mälardalarna. Föreningen har Com Hem som distributör av TV.



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 45 (46) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 2 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Nils Karlsson	ordförande
Barbro Lindström	ledamot/sekreterare
Birgitta Lindgren	ledamot
Sven Martinsson	ledamot
Olof Erlandsson	ledamot
Lars Andersson	ledamot
Björn Olsson	ledamot
Malin Jansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Nils Karlsson, Barbro Lindström, Birgitta Lindgren och Björn Olsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nils Karlsson, Barbro Lindström, Sven Martinsson och Birgitta Lindgren, två i förening.

Revisor

Till revisor valdes Stig-Georg Andersson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Helena Karlsson (sammankallande) och Eija Andersson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Birgitta Lindgren utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Nils Karlsson som ersättare.

Vicevärd

Vicevärd har varit Barbro Lindström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28 i våran park. På stämman deltog 19 medlemmar varav 18 röstberättigade.

Underhåll och investeringar

Under året har det utförts inklädnad av tegelvägg ovan en balkong, byte av porttelefonsystem och kortläsare samt ny tvättmaskin har installerats utöver löpande underhåll.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 125 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 348 568 kr. Under året har föreningen amorterat 1 016 000 kr varav 800 000 kr i extra amortering.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2020, årsavgifterna uppgick under året till 873 kr per kvm och år. Även för 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften är varmhyra.

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

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen ser ingen anledning till avgiftshöjning de närmaste åren.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 539	2 519	2 498	2 508	2 496
Resultat efter finansiella poster tkr	333	401	594	39	190
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	29%	27%	25%	22%	22%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	873	873	873	873	873
Bankskuld kr/m ²	6 405	6 803	7 196	7 476	7 745
Räntekostnader kr/m ²	82	91	105	156	192
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	69%	73%	81%	84%	87%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	49	78	56	63	65



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 789 002	504 200	2 926 992	401 044
Omföring av årets resultat enl årsstämma			401 044	-401 044
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-245 557	245 557	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		125 000	-125 000	
Årets resultat				333 182
Belopp vid årets slut	2 789 002	383 643	3 448 594	333 182

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 328 037
Disponerat ur UH-fonden	245 557
Avsatt till UH-fonden	- 125 000
Årets resultat	<u>333 182</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 781 776

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 781 776
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 383 643 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 453 739 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB brf Nordanby i Västerås

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 538 609	2 518 816
Summa rörelseintäkter		2 538 609	2 518 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 265 193	-1 234 559
Planerat underhåll	Not 4	-245 557	-161 069
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-76 719	-77 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-409 376	-410 820
Summa rörelsekostnader		-1 996 845	-1 884 430
Rörelseresultat		541 764	634 386
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-208 582	-233 342
Summa finansiella poster		-208 582	-233 342
Årets resultat		333 182	401 044
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-125 000	-198 000
Disposition underhållsfond		245 557	161 069
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		120 557	-36 931
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		453 739	364 113



HSB brf Nordanby i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	21 635 351	22 029 606
Mark	Not 9	670 000	670 000
Inventarier	Not 10	135 832	0
		<u>22 441 183</u>	<u>22 699 606</u>
Summa anläggningstillgångar		22 441 183	22 699 606

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 398 772	1 656 715
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 901	24 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 923	42 852
		<u>1 452 596</u>	<u>1 723 786</u>

Kassa och bank	Not 12	575	1 200
----------------	--------	-----	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 453 171</u>	<u>1 724 986</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

23 894 35424 424 592



HSB brf Nordanby i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 789 002	2 789 002
Underhållsfond	383 643	504 200
	<u>3 172 645</u>	<u>3 293 202</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 448 594	2 926 992
Årets resultat	333 182	401 044
	<u>3 781 776</u>	<u>3 328 037</u>
Summa eget kapital	<u>6 954 421</u>	<u>6 621 238</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>8 792 568</u>	<u>13 646 828</u>
	8 792 568	13 646 828
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	7 556 000	3 717 740
Aktuell skatteskuld	214 319	96 222
Övriga kortfristiga skulder	5 429	3 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	1 800	1 980
	Not 17	
	<u>369 817</u>	<u>337 079</u>
	8 147 365	4 156 526
Summa skulder	<u>16 939 933</u>	<u>17 803 354</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 894 354</u>	<u>24 424 592</u>

**HSB brf Nordanby i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	333 182	401 044
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	409 376	410 820
Kassaflöde från löpande verksamhet	742 558	811 864
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 247	-2 445
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	152 579	22 939
Kassaflöde från löpande verksamhet	908 384	832 358
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-150 925	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-150 925	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 016 000	-1 003 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 016 000	-1 003 000
Årets kassaflöde	-258 541	-170 642
Likvida medel vid årets början	1 657 915	1 828 557
Likvida medel vid årets slut	1 399 374	1 657 915

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

**HSB brf Nordanby i Västerås****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 1,2 %

Inventarier 10 %

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 9 995 786 kr. (9 995 786 kr)

Övrigt

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



HSB brf Nordanby i Västerås

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 229 468	2 229 468
	Hyrer	210 189	208 892
	Övriga avgifter, el	95 180	80 830
	Övriga intäkter	7 782	2 326
	Bruttoomsättning	2 542 619	2 521 516
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
	Hyresbortfall	-3 950	-2 700
		2 538 609	2 518 816
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	315 160	303 889
	Reparationer	23 663	62 162
	El	191 731	184 997
	Uppvärmning	261 106	265 614
	Vatten	65 857	59 598
	Sophämtning	73 044	76 562
	Övriga avgifter	69 874	67 276
	Förvaltningskostnader	136 333	87 022
	Föreningsavgäld	39 250	39 250
	Fastighetsavgift	67 513	65 589
	Övriga driftskostnader	21 662	22 600
		1 265 193	1 234 559
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	245 557	161 069
		245 557	161 069
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	44 178	42 627
	Vicevärdsarvode	24 000	24 000
	Revisorsarvode	3 945	3 862
	Sociala kostnader	4 596	7 493
		76 719	77 982
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	394 283	410 820
	Inventarier	15 093	0
		409 376	410 820
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	208 042	232 847
	Övriga finansiella kostnader	540	495
		208 582	233 342



HSB brf Nordanby i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	31 684 141	31 684 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 684 141	31 684 141
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 854 535	-5 443 715
Årets avskrivningar	-394 283	-410 820
Utgående avskrivningar	-6 248 818	-5 854 535
Ingående nedskrivningar	-3 800 000	-3 800 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 800 000	-3 800 000
Bokfört värde	21 635 324	22 029 606
Taxeringsvärde för Kungsängsiljan 5 i Västerås. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 200 000	17 200 000
Byggnad - lokaler	869 000	869 000
	18 069 000	18 069 000
Mark - bostäder hyreshus	5 200 000	5 200 000
Mark - lokaler	595 000	595 000
	5 795 000	5 795 000
Taxeringsvärde totalt	23 864 000	23 864 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	670 000	670 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	670 000	670 000
Bokfört värde	670 000	670 000
Not 10 Inventarier		
Årets investeringar, låssystem	150 925	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 925	0
Årets avskrivningar	-15 093	0
Utgående avskrivningar	-15 093	0
Bokfört värde	135 832	0



HSB brf Nordanby i Västerås

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	10 901	23 754			
	Övriga fordringar	0	465			
		10 901	24 219			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	575	1 200			
		575	1 200			
Not 13	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	2 789 002	504 200	2 926 992	401 044	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			401 044	-401 044	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-245 557	245 557		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		125 000	-125 000		
	Årets resultat				333 182	
	Belopp vid årets slut	2 789 002	383 643	3 448 594	333 182	
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	876715	1,29%	2021-09-30	7 370 000	40 000
	Swedbank	854153277	1,31%	2022-08-25	3 024 828	40 000
	Swedbank	2759118462	0,93%	2023-09-25	3 229 000	52 000
	Swedbank	2858087162	1,02%	2024-09-25	2 724 740	84 000
					16 348 568	216 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 792 568	
	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					15 268 568
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				28 592 000	28 592 000
	varav frigjorda				-3 807 000	-3 807 000
	Summa ställda säkerheter				24 785 000	24 785 000
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				216 000	193 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 340 000	3 524 740
					7 556 000	3 717 740
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				1 800	1 800
	Övriga kortfristiga skulder				0	180
					1 800	1 980
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				265 403	222 418
	Upplupna räntekostnader				15 093	21 608
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				89 321	93 053
					369 817	337 079
Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					
Not 19	Eventualförpliktelser					
	Föreningsavgäld till HSB Mälardalarna				39 250	39 250
					39 250	39 250



HSB brf Nordanby i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-03-23

Aino Birgitta Lindgren

Barbro Lindström

Björn Olsson

Lars Andersson

Malin Jansson

Nils Karlsson

Olof Erlandsson

Sven Martinsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23

Stig-Georg Andersson

Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordanby i Västerås, org.nr. 716412-5119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordanby i Västerås 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.

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 Nordanby i Västerås 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 revisorssed 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 tryggsätt.

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.

Västerås den 23/3 2021

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Stig-Georg Andersson

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Nordanby i Västerås



340

KR/KVM

SPARANDE



5626

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



178

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



873

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

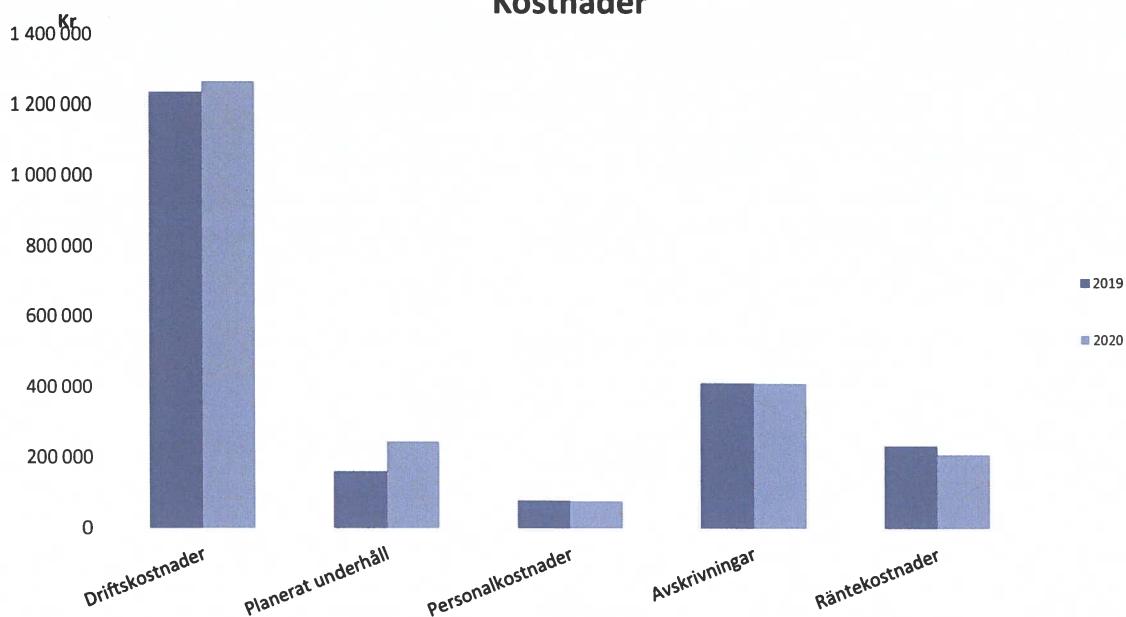
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 340 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 5626 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.	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. 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 178 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 873 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 Nordanby i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

