



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tofsvipan 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 2019-08-09.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Tofsvipan 1 och 2 i Västerås som byggdes år 1969. Tomten innehåller med tomträtt. På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 26 trapphus på adresserna Ringduvegatan 101-119 och 121-151.

Föreningens 177 bostäder fördelar sig enligt följande

12 st	1 r o k	52,5 m ²
46 st	2 r o k	66,5 m ²
118 st	3 r o k	84,5-89,0 m ²
1 st	4 r o k	94,5 m ²

Lägenhetsyta 13 774 m²

Inom föreningen finns 21 lokaler, 47 garageplatser, 42 p-platser med motorvärmarruttag, 10 husvagnsplatser, 8 mopedplatser samt 4 mc-platser i centralgaraget.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts i 20-10-29.

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalarna.

Föreningen har förvaltaravtal och energitryggsavtal med HSB Förvaltning i Mälardalarna.

Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Warpmans AB. Föreningen har avtal med Baxec avseende passersystem.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stam	1996
Fasad	2009
Säkerhetsdörrar	2018
Fönsterentreprenad	2020

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 215 (215) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 14 (14) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Remzi Avgezer	ordförande
Ulla Palmgren	sekreterare
Mona Nordberg	ledamot
Anders Hellström	ledamot
Rose-Marie Wahlström	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Ulla Palmgren.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Remzi Avgezer, Ulla Palmgren, Anders Hellström och Ronnie Persson (HSB), två i förening.

Revisor

Revisor har varit Sohan Chadda med Rolf Andersson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anki Hellström (sammankallande) och Donald Hedlund.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Remzi Avgezer utsågs att representera föreningen.

Vicevärd

Vicevärd har varit Susanna Söderberg tillsammans med förvaltare Ronnie Persson, HSB Förvaltning i Mälardalarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24 i Råby Centrums konferenslokal. På stämman deltog 14 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har målning av miljöboden och stamspolning skett. Fönsterentreprenaden har blivit färdigställd under året.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 613 000 kronor.





Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 415 620 kr. Under året har föreningen amorterat 1 024 748 kr. Under 2020 sattes 2 lån om på löptid 5 år, ränta 0,91% (1,41%). Under 2021 ska 2 lån sättas om.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2020. Även för 2021 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 688 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhya, enhetsmätning på el debiteras separat.

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

Styrelsen arbetar aktivt för att optimera föreningens ekonomi.

Föreningens ekonomi är god men viss höjning av månadsavgifterna kan komma att ske för att möta framtida underhållsåtgärder.

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*.

Medlemmarna har under året fått infoblad.

Vicevärdens mailadress är susanna.soderberg@hsb.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	10 031	10 122	9 937	10 210	9 809
Resultat efter finansiella poster tkr	1 869	2 311	2 090	1 082	1 478
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	24%	25%	21%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	687	687	671	671	671
Bankskuld kr/m ²	3 007	3 081	2 353	2 419	2 484
Räntekostnader kr/m ²	37	42	40	52	64
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	44%	45%	36%	37%	37%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	45	43	51	54	52



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	652 900	8 166 037	3 101 797	2 310 518
Omföring av årets resultat enl årsstämma			2 310 518	-2 310 518
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-467 505	467 505	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		613 000	-613 000	
Årets resultat				1 868 706
Belopp vid årets slut	652 900	8 311 532	5 266 819	1 868 706

Resultatdisposition

Balanserat resultat	5 412 314
Disponerat ur UH-fonden	467 505
Avsatt till UH-fonden	- 613 000
Årets resultat	<u>1 868 706</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 135 526

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	7 135 526
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 311 532 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 723 211 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 030 888	10 112 821
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 040
Summa rörelseintäkter		10 030 888	10 121 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 732 780	-6 031 093
Planerat underhåll	Not 5	-467 505	-124 473
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-180 699	-174 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 269 886	-899 966
Summa rörelsekostnader		-7 650 870	-7 230 429
Rörelseresultat		2 380 018	2 891 432
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-511 312	-580 914
Summa finansiella poster		-511 312	-580 914
Årets resultat		1 868 706	2 310 518
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-613 000	-587 000
Disposition underhållsfond		467 505	124 473
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-145 495	-462 527
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 723 211	1 847 991

**HSB brf Tofsvipan i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 52 673 735 39 146 823

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 0 13 122 494

52 673 735 52 269 317

Summa anläggningstillgångar

52 673 735 52 269 317

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 0 2 751

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

7 198 461 6 347 106

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 17 103 43 971

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

500 573 538 513

7 716 137 6 932 341

Summa omsättningstillgångar

7 716 137 6 932 341

Summa tillgångar**60 389 872 59 201 658**

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	652 900	652 900
Underhållsfond	8 311 532	8 166 037
	8 964 432	8 818 937
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 266 819	3 101 797
Årets resultat	1 868 706	2 310 518
	7 135 526	5 412 314
Summa eget kapital	16 099 957	14 231 251
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	34 105 872	34 336 142
	34 105 872	34 336 142
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	7 309 748	8 104 226
Aktuell skatteskuld	627 597	371 742
Fond för inre underhåll	26 274	20 821
Övriga kortfristiga skulder	1 027 561	1 006 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	4 800	5 850
	Not 17	
	1 188 063	1 125 136
	10 184 043	10 634 265
Summa skulder	44 289 915	44 970 407
Summa eget kapital och skulder	60 389 872	59 201 658

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 868 706	2 310 518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 269 886	899 966
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 138 592	3 210 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	67 559	4 359
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	344 256	-102 306
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 550 407	3 112 536
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-14 796 798	0
Investeringar i fastigheter, pågående omklassifering	13 122 494	-13 122 494
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 674 304	-13 122 494
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 024 748	-969 748
Nyupptag lån	0	11 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 024 748	10 030 252
Årets kassaflöde	851 355	20 294
Likvida medel vid årets början	6 347 106	6 326 812
Likvida medel vid årets slut	7 198 461	6 347 106

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

**HSB brf Tofsvipan 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 1,7%

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 3 872 627 kr. (3 872 627 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 469 616	9 469 620
Hyrer	312 809	313 245
Övriga avgifter, el	306 872	402 168
Övriga intäkter	110 817	90 473
Bruttoomsättning	10 200 114	10 275 506
 Hyresbortfall	-32 055	-25 515
Avsatt till inre fond	-137 170	-137 170
	10 030 888	10 112 821
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	9 040
	0	9 040
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	980 679	1 089 503
Reparationer	253 166	110 470
El	578 258	649 116
Uppvärmning	1 569 184	1 674 029
Vatten	330 518	286 407
Sophämtning	259 230	265 952
Övriga avgifter	409 935	397 097
Förvaltningskostnader	784 186	888 067
Tomträttsavgäld	178 600	178 600
Fastighetsavgift	279 923	270 719
Övriga driftskostnader	109 101	221 133
	5 732 780	6 031 093
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	467 505	124 473
	467 505	124 473
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	132 500	121 749
Övriga arvoden	7 650	0
Revisorsarvode	12 750	12 500
Löner och andra ersättningar	0	12 900
Sociala kostnader	27 799	27 748
	180 699	174 897
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 269 886	899 966
	1 269 886	899 966
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	511 130	578 824
Räntekostnader kortfristiga skulder	2	0
Övriga finansiella kostnader	180	2 090
	511 312	580 914

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	61 629 189	61 629 189
Årets omklassificeringar	14 796 798	0
Årets utrangering	-1 372 972	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 053 015	61 629 189
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 482 366	-21 582 400
Årets utrangering	1 372 972	0
Årets avskrivningar	-1 269 886	-899 966
Utgående avskrivningar	-22 379 280	-22 482 366
Bokfört värde	52 673 735	39 146 823
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2027-09-30		
Taxeringsvärde för Tofsvipan 1 och 2 i Västerås. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	65 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	700 000	700 000
	65 700 000	65 700 000
Mark - bostäder hyreshus	27 200 000	27 200 000
Mark - lokaler	1 999 000	1 999 000
	29 199 000	29 199 000
Taxeringsvärde totalt	94 899 000	94 899 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	13 122 494	0
Årets investeringar	1 674 304	13 122 494
Omklassificeringar	-14 796 798	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	13 122 494



HSB brf Tofsvipan i Västerås

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	39 801			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar		0	-37 050			
		0	2 751			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar						
Skattekonto		17 103	37 926			
Övriga fordringar		0	6 045			
		17 103	43 971			
Not 13 Eget kapital						
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	652 900	8 166 037	3 101 797	2 310 518		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			2 310 518	-2 310 518		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-467 505	467 505			
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		613 000	-613 000			
Årets resultat				1 868 706		
Belopp vid årets slut	652 900	8 311 532	5 266 819	1 868 706		
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	213576	1,09%	2021-10-30	4 320 000	135 000	
Stadshypotek AB	213943	1,27%	2021-12-01	2 175 000	75 000	
Stadshypotek AB	216585	1,40%	2022-09-30	7 016 228	200 000	
Stadshypotek AB	218626	1,44%	2023-06-01	2 163 860	60 000	
Stadshypotek AB	218627	1,44%	2023-06-01	1 745 140	90 000	
Stadshypotek AB	223323	0,70%	2023-09-30	4 035 242	70 280	
Stadshypotek AB	223326	0,70%	2023-09-30	2 045 672	84 940	
Stadshypotek AB	227028	0,91%	2025-09-30	3 095 867	34 116	
Stadshypotek AB	227029	0,91%	2025-09-30	3 983 611	165 412	
Swedbank	2951590237	1,16%	2024-05-24	10 835 000	110 000	
				41 415 620	1 024 748	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				34 105 872		
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					36 291 880	
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					43 435 000	43 435 000
<i>varav frigjorda</i>					0	0
Summa ställda säkerheter					43 435 000	43 435 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					1 024 748	1 024 748
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					6 285 000	7 079 478
					7 309 748	8 104 226
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
Övriga kortfristiga skulder					4 800	5 850
					4 800	5 850
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter					873 368	818 236
Upplupna räntekostnader					29 800	30 698
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					284 895	276 202
					1 188 063	1 125 136
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång						

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Tofsvipan i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-0424


Anders Hellström


Mona Nordberg


Remzi Avgezer


Rose-Marie Wahlström


Ulla Palmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0428


Sonam Chadda
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tofsvipan i Västerås, org.nr. 778000-7212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tofsvipan 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.

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, förfälskning, 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 Tofsvipan 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 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.

Västerås den 28/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

(Sohan Chadda)

Av föreningen vald revisor

ROLF ANDERSSON



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Tofsvipan i Västerås



241

KR/KVM

SPARANDE



2768

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



166

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Ja

TOMTRÄTT



687

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

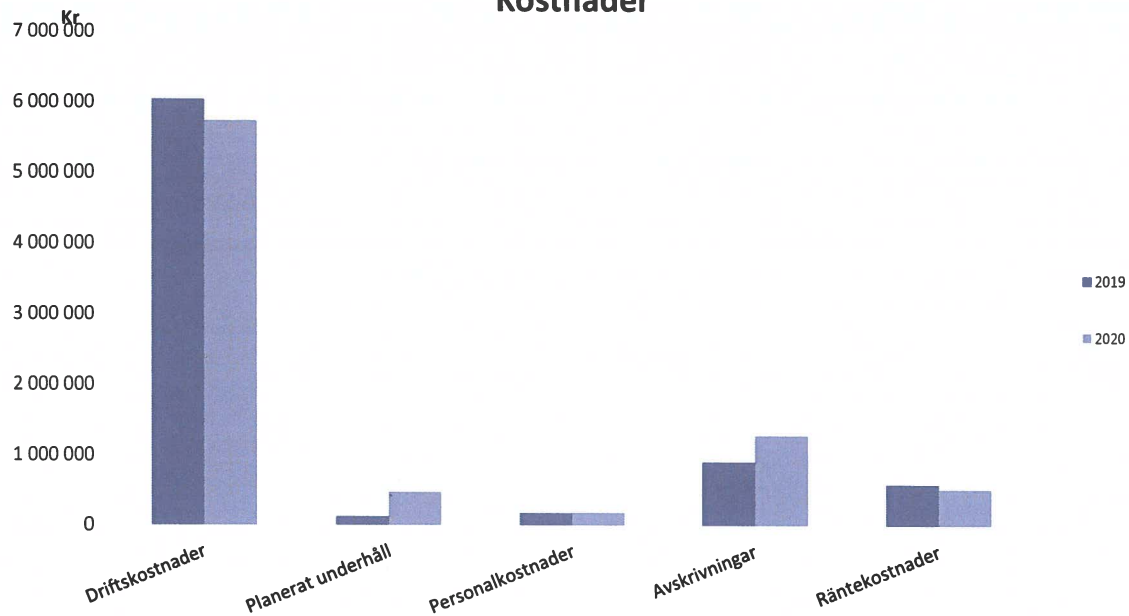
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 241 kr/kvm	DEFINITION	VARFÖR?	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 2768 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 4%	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 166 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 Ja	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 687 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 Tofsvipan i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

