

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Redovisning sker i svenska kronor (SKR). Föreningens stadgar registrerades 2018-08-31.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Martinprocessen 6 som bebyggdes 1980 och består av 2 flerbostadshus och innehas med tomträtt. Föreningens 118 bostäder fördelar sig enligt följande:

62 st	2 rok
34 st	3 rok
10 st	4 rok
10 st	5 rok
2 st	>5 rok

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 598 kvadratmeter, varav 9 324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 274 kvadratmeter utgör lokalyta. Föreningen upplåter 1 lokal med bostadsrätt och 8 lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrivs kommunal verksamhet, frisör, föreningens expedition och fotvård.

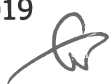
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-26

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

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Balkonger	1998
Tak	2002
Hiss	2002
Värmeväxlare	2009
Fasad, takplåtar	2009
Fönster	2014
Hiss	2016
Lås/passersystem	2017
Säkerhetsdörrar	2018
Byte till led-belysning	2019
Värmebalansering	2019



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 125 (122) medlemmar.
Under året har 10 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Lars Norlin	ordförande
Kerstin Norlin	sekreterare
Leif Kohlén	ledamot
Lisen Lindholm	ledamot (Västerås stad)
Joel Sandberg	ledamot (Västerås stad)
Britt Marie Muhr	ledamot
Emilia Gorczynska	suppleant
Janusz Gorczynski	suppleant
Mattias Ersdala	suppleant (Västerås stad)
Petra Laini	suppleant (Västerås stad)
Monica Pettersson	suppleant
Curt Lindgren	suppleant
Kjell Pettersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Norlin och Leif Kohlén samt suppleanterna Emilia Gorczynska samt Kjell Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Norlin, Britt-Marie Muhr samt Leif Kohlén två i förening.

Revisor

Till revisor valdes Lennart Petersson med Jan Löfgren som suppleant samt som ordinarie extern revisor, Joakim Mattsson på BoRevision.

Valberedning

Valberedning har varit Emilia Gorczynska och Anne-Maj Tannergren med Emilia Gorczynska som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Marcus Ekendahl, HSB MälarDalarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-16 i samlingslokalen, Välljärnsgatan 490. På stämman deltog 6 stycken fysiskt samt att 35 poströstade.

Underhåll och investeringar

Tvättstugan i 490 har helrenoverats. Det gamla stora torkskåpet har bytts ut till ett nytt. Antalet parkeringsplatser har ökats från 26 till 32. Hyran har höjts för parkering med och utan el samt garage. Under 2021 kommer husets betongfasad att målas,

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 244 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 719 060 kr. Under året har föreningen amorterat 409 820 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter under 2020. Styrelsen beslutade att även avgifterna inför 2021 ska vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 737 kr per kvm och år.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Förening har ett lån som löper ut 2021-03-30, ränta 1,0 %.

En höjning kommer att bli nödvändig när det sk balkongtillägget försvinner.

Föreningsinformation

Medlemmarna har under året fått information så som månadsnytt på anslagstavla och info-panel, introduktion till alla nyinflyttade samt information om hemsidan. Presentation av föreningen samt ordningsregler har delats ut till samtliga boende. Dessutom har alla fått VafabMiljö's sopsorteringsguide. Månadsnytt med viktig information från styrelsen.

Under året har parkeringen byggts ut med mitträcke och sex nya platser. Parkeringsplatserna utan el hyrs från och med 1 jan 2021 ut på kontrakt och mot en månadskostnad.

Föreningen har en egen e-postadress: styrelsen@valljarnet.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	7 553	7 579	7 682	7 435	7 415
Resultat efter finansiella poster tkr	906	791	1 166	1 101	1 015
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	43%	43%	43%	39%	36%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	737	737	737	737	737
Bankskuld kr/m ²	2 437	2 481	2 525	2 568	612
Räntekostnader kr/m ²	29	28	32	47	64
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	30%	31%	32%	33%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	26	34	35	42	51



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 953 939	4 517 127	8 966 138	790 726
Omföring av årets resultat enl årsstämma			790 726	-790 726
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-419 972	419 972	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		244 000	-244 000	
Årets resultat				905 796
Belopp vid årets slut	3 953 939	4 341 155	9 932 836	905 796

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	9 756 864
Disponerat ur UH-fonden	419 972
Avsatt till UH-fonden	- 244 000
Årets resultat	<u>905 796</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	10 838 632

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	10 838 632
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 341 155 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 081 768 kr, se resultaträkningen.

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



**Brf Välljärnet i Västerås**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 553 420	7 579 098
Summa rörelseintäkter		7 553 420	7 579 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 613 812	-4 670 308
Planerat underhåll	Not 4	-419 972	-548 402
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-151 424	-115 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 191 024	-1 191 024
Summa rörelsekostnader		-6 376 232	-6 524 853
Rörelseresultat		1 177 189	1 054 244
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-271 393	-263 518
Summa finansiella poster		-271 393	-263 518
Årets resultat		905 796	790 726
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-244 000	-315 000
Disposition underhållsfond		419 972	548 402
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		175 972	233 402
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 081 768	1 024 128

**Brf Välljärnet i Västerås****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	36 758 950	37 949 974
Inventarier	Not 9	0	0
		<u>36 758 950</u>	<u>37 949 974</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 758 950</u>	<u>37 949 974</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 10	756	57 301
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		6 644 340	4 034 013
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	220 775	80 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>367 160</u>	<u>386 406</u>
		<u>7 233 031</u>	<u>4 558 325</u>

Kassa och bank	Not 12	143 112	132 832
Summa omsättningstillgångar		<u>7 376 144</u>	<u>4 691 157</u>

Summa tillgångar		<u>44 135 094</u>	<u>42 641 131</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**Brf Välljärnet i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 953 939	3 953 939
Underhållsfond	4 341 155	4 517 127
	<u>8 295 094</u>	<u>8 471 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 932 836	8 966 138
Årets resultat	905 796	790 726
	<u>10 838 631</u>	<u>9 756 864</u>
Summa eget kapital	<u>19 133 725</u>	<u>18 227 930</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>17 434 240</u>	<u>15 573 750</u>
	17 434 240	15 573 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	5 284 820	7 555 130
Övriga kortfristiga skulder	664 061	173 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	334 199	190 681
	Not 17	
	<u>1 284 049</u>	<u>919 740</u>
	7 567 128	8 839 452
Summa skulder	<u>25 001 368</u>	<u>24 413 202</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>44 135 094</u>	<u>42 641 131</u>

**Brf Välljärnet i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	905 796	790 726
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 191 024	1 191 024
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 096 820	1 981 750
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 379	-12 562
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	997 987	102 855
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 030 427	2 072 044
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 377 979
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 377 979
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-409 820	-409 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-409 820	-409 820
Årets kassaflöde	2 620 607	284 245
Likvida medel vid årets början	4 166 846	3 882 601
Likvida medel vid årets slut	6 787 453	4 166 846

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

**Brf Välljärnet 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 2,02 %

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 24 635 221 kr. (24 635 221 kr)

Övrigt

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

**Brf Välljärnet i Västerås**

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 871 561	6 871 560
	Hyrer	223 178	223 987
	Övriga avgifter, balkonger mm	330 042	335 827
	Övriga intäkter	143 895	159 908
	Bruttoomsättning	7 568 676	7 591 282
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-1 870	-240
	Hyresbortfall	-13 386	-11 944
		7 553 420	7 579 098
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	222 474	230 209
	Reparationer	401 662	572 207
	El	429 460	398 836
	Uppvärmning	730 452	777 686
	Vatten	201 184	168 764
	Sophämtning	166 666	255 532
	Övriga avgifter	294 372	308 714
	Förvaltningskostnader	1 048 299	980 815
	Tomträttsavgäld	719 452	713 602
	Fastighetsavgift	231 072	224 936
	Övriga driftskostnader	168 720	39 006
		4 613 812	4 670 308
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	419 972	548 402
		419 972	548 402
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	76 441	75 412
	Övriga arvoden	34 950	24 625
	Revisorsarvode	2 100	2 100
	Löner och andra ersättningar	22 509	8 015
	Sociala kostnader	15 424	4 968
		151 424	115 120
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 191 024	1 191 024
		1 191 024	1 191 024
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	271 393	263 518
		271 393	263 518

**Brf Välljärnet i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	59 048 452	57 670 473
Årets nyanskaffning	0	1 377 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 048 452	59 048 452
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 098 478	-19 907 454
Årets avskrivningar	-1 191 024	-1 191 024
Utgående avskrivningar	-22 289 502	-21 098 478
Bokfört värde	36 758 950	37 949 974
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2028		
Taxeringsvärde för Martinprocessen 6 i Västerås. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	53 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	4 148 000	4 148 000
	57 148 000	57 148 000
Mark - bostäder hyreshus	17 400 000	17 400 000
Mark - lokaler	2 097 000	2 097 000
	19 497 000	19 497 000
Taxeringsvärde totalt	76 645 000	76 645 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	617 418	617 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	617 418	617 418
Ingående avskrivningar	-617 418	-617 418
Utgående avskrivningar	-617 418	-617 418
Bokfört värde	0	0

**Brf Välljärnet i Västerås**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		756	57 301		
		756	57 301		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		32 719	38 855		
Skattekonto		62 887	40 175		
Övriga fordringar		125 169	1 575		
		220 775	80 605		
Not 12 Kassa och bank					
Bankkonto		143 112	132 832		
		143 112	132 832		
Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 953 939	4 517 127	8 966 138	790 726	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			790 726	-790 726	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-419 972	419 972		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		244 000	-244 000		
Årets resultat				905 796	
Belopp vid årets slut	3 953 939	4 341 155	9 932 836	905 796	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	59137	1,09%	2025-06-30	7 145 310	74 820
Stadshypotek AB	876121	1,41%	2022-09-30	6 093 750	125 000
Stadshypotek AB	905242	1,00%	2021-03-30	5 025 000	187 500
Stadshypotek AB	972439	1,00%	2023-03-30	4 455 000	60 000
				22 719 060	447 320
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 434 240	
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					20 482 460
Ställda säkerheter	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.				
Fastighetsinteckningar				36 011 000	36 011 000
varav frigjorda				6 305 000	6 305 000
Summa ställda säkerheter				29 706 000	29 706 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				447 320	409 820
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 837 500	7 145 310
				5 284 820	7 555 130
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				11 501	168
Källskatt				34 439	825
Övriga kortfristiga skulder				288 259	189 688
				334 199	190 681
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				951 430	597 329
Upplupna räntekostnader				8 375	8 625
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				324 244	313 786
				1 284 049	919 740
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Brf Välljärnet i Västerås****Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Västerås, 2021- 04-30

Britt-Marie Muhr

Lars-Erik Norlin

Leif Kohlen

Kerstin Norlin

Joel Sandberg

Lisen Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05

Lennart Pettersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Välljärnet, org.nr. 778000-7469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välljärnet 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Välljörnet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 trygghetssätt.

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 alltså 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

5/5
30/4
Västerås den 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

Lennart Petersson
Förtroendevald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Välljärnet i Västerås



237

KR/KVM

SPARANDE



2144

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



128

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Ja

TOMTRÄTT



737

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 237 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
	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 2144 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 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 128 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt 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 737 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.