



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Valsborg 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-03.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheterna Valsborg 5 och 6 i Västerås, byggdes år 1943. På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh.	1 r o kv	160,5 m ²
6 lgh.	1 r o k	219,0 m ²
18 lgh.	2 r o k	870,0 m ²
6 lgh.	3 r o k	427,5 m ²

Lägenhetsyta: 1 677 m²

I föreningen finns 22 st p-platser samt 1 mc p-platser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2020-08-15.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Com Hem gällande gruppanslutning för TV.

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

Åtgärd	År
Stamrening	2004
Fönsterbyte	2011
IMD	2020

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 51 (49) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 7 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Michael Lundmark	ordförande
Erik Engman	vice ordförande
Lina Lindbom Byggnings	sekreterare
Annelie Larsson	ledamot
Irene Bjureland	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Engman och Lina Lindbom Byggnings.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Michael Lundmark, Annelie Larsson, Lina Lindbom Byggnings och Erik Engman, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Michael Lundmark.

Revisor

Revisor har varit Martina Strömgren samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Michael Lundmark med Lina Lindbom Byggnings som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Ola Danielsson och Michael Lundmark. Michael Lundmark har varit sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28 i styrelserummet på Kristianborgsallén 1. På stämman deltog 6 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har under året investerat i individuell mätning och debitering av el och tappvarmvatten (IMD).

Inga större underhållsåtgärder finns planerade med det kommer att göras en översyn av värmesystemet dvs. undercentral och eventuellt element och innegivare i lägenheterna.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 98 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 765 210 kr. Under året har föreningen amorterat 131 641 kr. Föreningen har en bra ekonomi.

Vi har dock några lån som ligger med rörlig ränta och är därmed något räntekänsliga.

Avgiften var oförändrad inför 2020. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2021. Årsavgifterna uppgår till kronor 723/kvm. Styrelsens mål är att undvika avgiftshöjningar de närmsta åren.

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

Föreningen har en stabil ekonomi och reservering till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Föreningsinformation

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

Inga medlemsaktiviteter har arrangerats under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 308	1 258	1 249	1 243	1 256
Resultat efter finansiella poster tkr	195	203	257	240	183
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	24%	21%	18%	14%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	723	723	723	723	723
Bankskuld kr/m ²	2 842	2 920	3 003	3 085	3 168
Räntekostnader kr/m ²	45	47	42	49	58
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	27%	28%	31%	32%	33%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	58	79	75	72	73

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 955	442 517	896 683	203 047
Omföring av årets resultat enl årsstämma			203 047	-203 047
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		98 000	-98 000	
Årets resultat				195 489
Belopp vid årets slut	85 955	540 517	1 001 730	195 489





RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 099 730
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 98 000
Årets resultat	<u>195 489</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 197 218

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 197 218
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 540 517 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 97 489 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Valsborg i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 308 223	1 258 025
Summa rörelseintäkter		1 308 223	1 258 025
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-796 344	-742 446
Planerat underhåll	Not 4	0	-25 725
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-73 086	-73 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-168 012	-134 713
Summa rörelsekostnader		-1 037 442	-976 875
Rörelseresultat		270 781	281 150
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-75 292	-78 103
Summa finansiella poster		-75 292	-78 103
Årets resultat		195 489	203 047
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-98 000	-133 000
Disposition underhållsfond		0	25 725
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-98 000	-107 275
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		97 489	95 772

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

Byggnader	Not 8	4 717 108	4 543 316
Mark	Not 9	66 294	66 294
Inventarier	Not 10	35 240	44 050
		<u>4 818 642</u>	<u>4 653 660</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar	Not 11	222 286	222 286
		<u>222 286</u>	<u>222 286</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>5 040 928</u>	<u>4 875 946</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	609	1 283
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 595 393	1 748 215
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	180 188	141 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>50 133</u>	<u>22 778</u>
		<u>1 826 323</u>	<u>1 913 386</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 826 323</u>	<u>1 913 386</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>6 867 251</u>	<u>6 789 332</u>
-------------------------	--	-------------------------	-------------------------

**HSB brf Valsborg i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	85 955	85 955
Underhållsfond	540 517	442 517
	<u>626 472</u>	<u>528 472</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 001 730	896 683
Årets resultat	195 489	203 047
	<u>1 197 218</u>	<u>1 099 730</u>
Summa eget kapital	<u>1 823 690</u>	<u>1 628 202</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>1 735 319</u>	<u>1 789 335</u>
	1 735 319	1 789 335
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	3 029 891	3 107 516
Fond för inre underhåll	49 834	43 528
Övriga kortfristiga skulder	55 562	78 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	0	120
	Not 18	
	<u>172 955</u>	<u>142 360</u>
	3 308 242	3 371 795
Summa skulder	<u>5 043 561</u>	<u>5 161 130</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 867 251</u>	<u>6 789 332</u>

**HSB brf Valsborg i Västerås****Kassaflödesanalys****2020-12-31****2019-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 195 489 203 047

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 168 012 134 713

Kassaflöde från löpande verksamhet 363 501 337 760

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -65 759 24 679

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 14 072 18 605

Kassaflöde från löpande verksamhet 311 814 381 044

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -332 994 0

Kassaflöde från investeringsverksamhet -332 994 0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -131 641 -138 516

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -131 641 -138 516

Årets kassaflöde -152 821 242 528

Likvida medel vid årets början 1 970 501 1 727 973

Likvida medel vid årets slut 1 817 679 1 970 501

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

**HSB brf Valsborg 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 1,95 %

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.

Övrigt

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

**HSB brf Valsborg i Västerås**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 212 014	1 212 012
	Hyrer, p-platser	37 910	37 560
	Övriga avgifter, el o va	29 969	0
	Övriga intäkter	28 990	9 053
	Bruttoomsättning	1 308 883	1 258 625
	Hysesrabatter och övriga avdrag	-60	0
	Hysesbortfall	-600	-600
		1 308 223	1 258 025
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	147 364	144 149
	Reparationer	44 140	8 086
	El	51 246	25 547
	Uppvärmning	210 101	225 188
	Vatten	60 679	50 075
	Sophämtning	71 043	56 416
	Övriga avgifter	50 568	48 974
	Förvaltningskostnader	91 940	118 928
	Fastighetsavgift	51 444	49 572
	Övriga driftskostnader	17 819	15 511
		796 344	742 446
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	0	25 725
		0	25 725
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	32 732	28 075
	Vicevärdsarvode	22 310	21 652
	Revisorsarvode	0	3 694
	Löner och andra ersättningar	0	2 880
	Utbildning	750	0
	Sociala kostnader	17 294	17 690
		73 086	73 991
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	159 202	125 903
	Inventarier	8 810	8 810
		168 012	134 713
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	74 169	77 019
	Övriga finansiella kostnader	1 123	1 084
		75 292	78 103

HSB brf Valsborg i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 843 120	7 843 120
Årets nyanskaffning	332 994	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 176 114	7 843 120
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 299 804	-3 173 901
Årets avskrivningar	-159 202	-125 903
Utgående avskrivningar	-3 459 006	-3 299 804
Bokfört värde	4 717 108	4 543 316
Taxeringsvärde för Valsborg 5 m.fl. i Västerås. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 200 000	10 200 000
Byggnad - lokaler	0	0
	10 200 000	10 200 000
Mark - bostäder hyreshus	7 400 000	7 400 000
Mark - lokaler	0	0
	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde totalt	17 600 000	17 600 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	66 294	66 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 294	66 294
Bokfört värde	66 294	66 294
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	88 100	88 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 100	88 100
Ingående avskrivningar	-44 050	-35 240
Årets avskrivningar	-8 810	-8 810
Utgående avskrivningar	-52 860	-44 050
Bokfört värde	35 240	44 050
Not 11 Långfristiga placeringar		
Swedbank Robur Fonder AB, Räntefond flexibel	222 286	222 286
	222 286	222 286



HSB brf Valsborg i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	609	1 283
	609	1 283

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	50 955	52 827
Skattekonto	108 604	88 283
Övriga fordringar	20 629	0
	180 188	141 110

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 955	442 517	896 683	203 047
Omföring av årets resultat enligt årstämma			203 047	-203 047
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Ävsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		98 000	-98 000	
Årets resultat				195 489
Belopp vid årets slut	85 955	540 517	1 001 730	195 489

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658067612	1,73%	2022-09-23	891 585	27 016
Swedbank	2658293754	1,96%	2026-09-25	897 750	27 000
Swedbank	2658542523	1,04%	2021-03-28	897 750	27 000
Swedbank	2851392585	0,91%	2021-01-28	845 625	27 500
Swedbank	2851450755	1,37%	2021-03-28	762 500	25 000
Swedbank	2855596181	1,14%	2021-02-28	470 000	5 000
				4 765 210	138 516

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 735 319**

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 4 072 630

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	5 663 000	5 663 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	5 663 000	5 663 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	138 516	138 516
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 891 375	2 969 000
	3 029 891	3 107 516

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	120
	0	120

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	112 295	93 166
Upplupna räntekostnader	8 925	8 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 735	40 554
	172 955	142 360

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





HSB brf Valsborg i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-0415


Annelie Larsson


Erik Engman

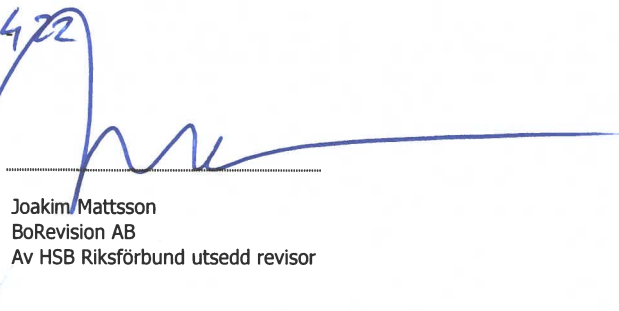

Irene Bjureland


Lina Lindbom Byggnings


Michael Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0422


Martina Strömgren
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Valsborg i Västerås, org.nr. 778000-3310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valsborg 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valsborg 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. 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 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 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 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.

Västerås den 22 / 4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Martina Strömgren

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Valsborg i Västerås



217

KR/KVM

SPARANDE



2842

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



192

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



723

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

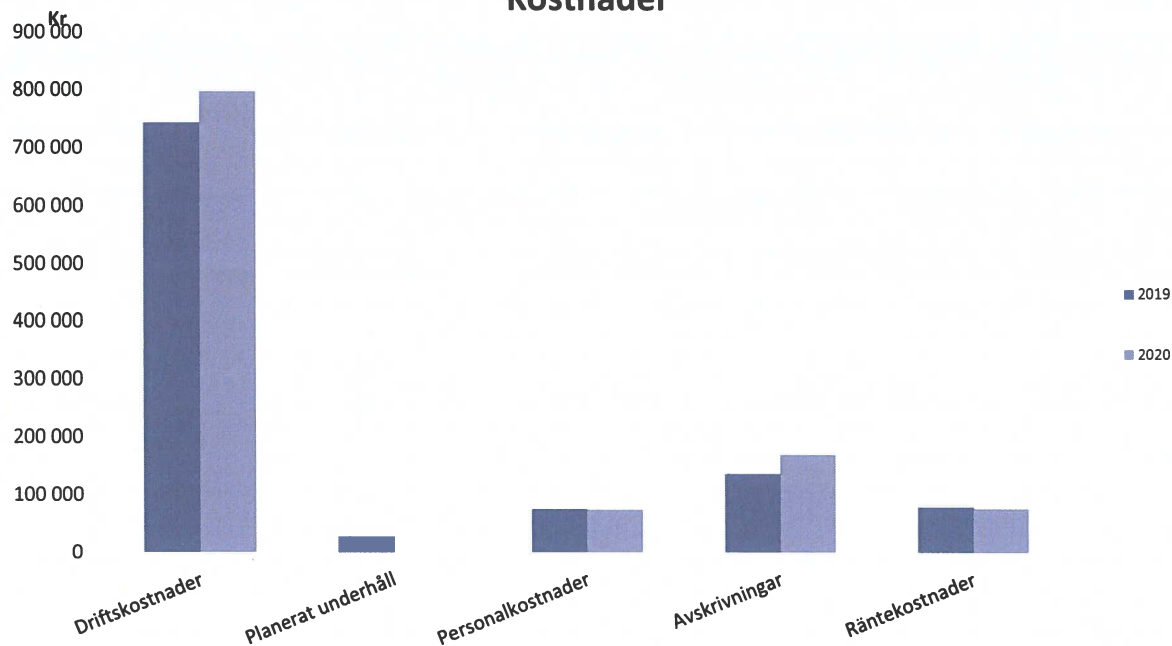
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 217 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	 Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2842 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 192 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 723 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 Valsborg i Västerås

Kostnader



Driftnkostnader

