



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Anund i Västerås, får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 2010-08-19.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheterna Bjurhovda 4, 5, 11 och 12 i Västerås, där byggnaderna uppfördes under åren 1968-70. Totalrenovering skedde under 1994-1997 och därmed fick byggnaderna 1997 som nytt värdeår. Föreningens mark innehas med tomträtt.

På fastigheten finns 9 bostadshus med tillsammans 37 trapphus med adresserna Benvägen 1-41 och Knotavägen 12-42.

Föreningens 378 bostäder fördelar sig enligt följande:

68 lgh.	1 r o kv
2 lgh.	1 ½ r o kv
132 lgh.	2 r o k
100 lgh.	3 r o k
74 lgh.	4 r o k
2 lgh.	5 r o k

Lägenhetsyta: 25 198,0 m²

Inom föreningen finns 66 garageplatser och 40 p-platser samt 2 lokaler.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under 2021-05-27.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring och inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen har förvaltningsavtal med HSB Mälardalarna vilket innefattar ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård samt förvaltare.

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

Åtgärd	År
Rotrenovering	1997
Renovering loftgångar	2012
Hissar (2 st)	2016



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 424 (421) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 50 (40) lägenhetsöverlåtelser skett.
Brf Anund äger 24 st lägenheter.

Styrelsen

Jimmy Haaga	Ordförande
Gert Pettersson	Sekreterare
Jenny Ohlsson	Ledamot
Kurt Olsson	Ledamot
Patrik Widh	Ledamot
Anders Björk	Ledamot utsedd av HSB
Louice Kjellberg	Suppleant
EvaLi Lindgren	Suppleant

Gert Pettersson, Kurt Olsson, Louice Kjellberg och EvaLi Lindgren är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Jimmy Haaga, Gert Pettersson, Jenny Olsson och Hans Reinholdsson två i förening.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Sören Sundell samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Patrik Widh utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Jenny Olsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Anne Andersson (sammankallande), och Ninni Eriksson.

Vicevärd & förvaltare

Hans Reinholdsson (HSB Mälardalarna) har varit förvaltare och Per Myrberg (HSB Mälardalarna) vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07 via poströstning. 27 godkända röster lämnades.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen och är upprättad av HSB Mälardalarna.

Förutom löpande underhåll har föreningen bytt armaturer i trapphusen på Knotavägen och bytt värmebatterier i ventilationscentralerna. Man följer underhållsplanen men har även stött på flera utmaningar som är kopplat till förslitning och underhåll som har kommit under året.



Planerade underhåll och investeringar de närmsta åren är byte av låssystem, ovk-besiktning som blivit framflyttat pga Corona och att renovera lofträcken på entréerna 17-25. Det finns även enskilda projekt som beslutas inom styrelsen som handlar om uppfräschning men som inte är med i underhållsplanen.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 559 000 kronor efter justering.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 150 799 899 kr. Under året har föreningen amorterat 3 000 000 kr.

Vi gör bedömningen att vi har klarat de höjda arrendekostnaderna bra. Lånen är fördelade fördelaktigt utifrån föreningens viljeinriktning beträffande ekonomin. Vi har amorterat utöver befintliga låneöverenskommelser.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för år 2021. Inför år 2022 var det heller ingen höjning.

De närmaste åren kommer det förmodligen ske höjningar. Vi ser hur priser går upp i samhället och vi som förening påverkas. Framförallt driftsekonomin.

Under året har en omfattande brand drabbat föreningen. Sanering och återställning har uppgått till ca 3,9 miljoner kr under 2021 samtidigt som försäkringen har täckt 3,7 miljoner kr. Arbetet med återställning pågår löpande och förväntas bli klart under 2022.

23

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Medlemsmötet ställdes in pga Covid 2021. Brandmöten har hållits i samband med branden.

Brf Anund har en egen e-post adress: brfanund@gmail.com
Föreningen har dessutom en egen Facebook-sida.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	26 114	26 233	25 905	25 543	25 600
Resultat efter finansiella poster tkr	4 109	4 129	482	3 783	3 836
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	17%	15%	13%	12%	10%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	951	954	942	931	930
Bankskuld kr/m ²	5 985	6 104	6 417	6 536	6 655
Räntekostnader kr/m ²	63	91	88	89	130
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	58%	59%	62%	73%	74%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	62	65	35	88	63



Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 333 075	5 764 494	12 191 231	3 437 700	4 128 589
Omföring av årets resultat enl årsstämma				4 128 589	-4 128 589
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-906 878	906 878	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 559 000	-1 559 000	
Årets resultat					4 108 888
Belopp vid årets slut	2 333 075	5 764 494	12 843 353	6 914 167	4 108 888

Resultatdisposition

Balanserat resultat	7 566 289
Disponerat ur UH-fonden	906 878
Avsatt till UH-fonden	- 1 559 000
Årets resultat	4 108 888
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	11 023 055

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	11 023 055
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 12 843 353 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 3 456 766 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB brf Anund i Västerås

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 114 201	26 233 500
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	4 297 873	46 500
Summa rörelseintäkter		30 412 074	26 280 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 092 150	-15 404 770
Planerat underhåll	Not 5	-906 879	-655 589
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-264 011	-272 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 592 510	-3 592 510
Summa rörelsekostnader		-24 855 550	-19 925 120
Rörelseresultat		5 556 525	6 354 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	130 873	68 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 578 510	-2 294 953
Summa finansiella poster		-1 447 637	-2 226 291
Årets resultat		4 108 888	4 128 589
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 559 000	-1 629 000
Disposition underhållsfond		906 878	655 589
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-652 122	-973 411
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		3 456 766	3 155 178



HSB brf Anund i Västerås

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	157 613 459	161 205 969
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>157 613 459</u>	<u>161 205 969</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>157 613 459</u>	<u>161 205 969</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	84 411	179 877
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		17 845 149	13 939 989
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	121 508	94 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 297 208</u>	<u>1 208 376</u>
		19 348 276	15 422 760
Kassa och bank	Not 14	10 411 848	10 380 706
Summa omsättningstillgångar		<u>29 760 125</u>	<u>25 803 466</u>
Summa tillgångar		<u>187 373 584</u>	<u>187 009 435</u>

**HSB brf Anund i Västerås****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

5 764 494

5 764 494

Upplåtelseavgifter

2 333 075

2 333 075

Underhållsfond

12 843 353

12 191 231

20 940 922

20 288 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 914 167

3 437 700

Årets resultat

4 108 888

4 128 589

11 023 055

7 566 289

Summa eget kapital

31 963 977

27 855 089

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

142 350 000

87 899 889

142 350 000

87 899 889

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

8 449 889

65 900 000

Leverantörsskulder

574 696

1 359 557

Aktuell skatteskuld

51 301

81 223

Fond för inre underhåll

881 375

925 302

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

103 466

4 885

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 998 880

2 983 491

13 059 608

71 254 458

Summa skulder

155 409 607

159 154 346

Summa eget kapital och skulder**187 373 584****187 009 435**

**HSB brf Anund i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 108 888	4 128 589
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 592 510	3 592 510
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 701 398	7 721 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 356	-19 674
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-744 739	1 190 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 936 302	8 892 080
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 000 000	-7 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	-7 900 000
Årets kassaflöde	3 936 302	992 080
Likvida medel vid årets början	24 320 695	23 328 615
Likvida medel vid årets slut	28 256 998	24 320 695

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

**HSB brf Anund 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 1,4 %

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 2022 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 20,6 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 79 495 929 kr. (79 811 242 kr)

Övrigt

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



HSB brf Anund i Västerås

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 964 248	24 048 404
Hyror bostäder, lokaler, garage och parkering	2 068 078	2 130 688
Övriga avgifter	12 305	6 544
Övriga intäkter	305 935	131 897
Bruttoomsättning	26 350 566	26 317 533
Avgiftsbortfall	-7 028	0
Hyresrabatter och övriga avdrag	-243	-679
Hyresbortfall	-229 094	-83 354
	26 114 201	26 233 500
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	3 710 873	46 500
Vinst / förlust försäljning lägenhet	587 000	0
	4 297 873	46 500
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	349 101	513 609
Reparationer	5 735 663	1 176 296
El	636 803	630 710
Uppvärmning	3 387 275	3 173 055
Vatten	1 103 781	1 057 415
Sophämtning	1 082 413	1 071 770
Övriga avgifter	923 767	938 931
Förvaltningskostnader	3 852 733	3 742 630
Tomträttsavgäld	2 124 504	2 124 504
Fastighetsavgift	638 562	627 222
Övriga driftskostnader	257 547	348 628
	20 092 150	15 404 770
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	906 879	655 589
	906 879	655 589
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	134 000	128 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	72 000	72 000
Sociala kostnader	50 011	64 251
	264 011	272 251
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	3 592 510	3 592 510
	3 592 510	3 592 510
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	31 142	31 049
Övriga finansiella intäkter	99 731	37 612
	130 873	68 661
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 578 150	2 294 338
Övriga finansiella kostnader	360	615
	1 578 510	2 294 953

**HSB brf Anund i Västerås**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	251 834 890	251 834 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 834 890	251 834 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 628 921	-87 036 411
Årets avskrivningar	-3 592 510	-3 592 510
Utgående avskrivningar	-94 221 431	-90 628 921
Bokfört värde	157 613 459	161 205 969
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2027-09-30 och 2028-09-30		
Taxeringsvärde för Bjurhovda 4, 5, 11 och 12 i Västerås. Värdeår 1994 och 1997.		
Byggnad - bostäder hyreshus	197 000 000	197 000 000
Byggnad - lokaler	6 177 000	6 177 000
	203 177 000	203 177 000
Mark - bostäder hyreshus	55 000 000	55 000 000
Mark - lokaler	2 529 000	2 529 000
	57 529 000	57 529 000
Taxeringsvärde totalt	260 706 000	260 706 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	28 958	28 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 958	28 958
Ingående avskrivningar	-28 958	-28 958
Utgående avskrivningar	-28 958	-28 958
Bokfört värde	0	0



HSB brf Anund i Västerås

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	84 411	179 877			
		84 411	179 877			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	97 008	90 619			
	Övriga fordringar	24 500	3 899			
		121 508	94 518			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	10 411 848	10 380 706			
		10 411 848	10 380 706			
Not 15	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 333 075	5 764 494	12 191 231	3 437 700	4 128 589
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				4 128 589	-4 128 589
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-906 878	906 878	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 559 000	-1 559 000	
	Årets resultat					4 108 888
	Belopp vid årets slut	2 333 075	5 764 494	12 843 353	6 914 167	4 108 888
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Danske Bank	12350116840	0,96%	2024-01-09	19 450 000	0
	Danske Bank	12930174749	1,15%	2022-12-30	8 449 889	3 000 000
	SBAB	19721523	1,02%	2027-08-16	30 000 000	0
	SBAB	19721531	0,61%	2023-10-16	31 450 000	0
	SBAB	31342996	0,77%	2025-08-15	30 000 000	0
	SBAB	32488382	1,11%	2026-10-16	31 450 000	0
					150 799 889	3 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				142 350 000	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					135 799 889
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				241 376 000	241 376 000
	varav frigjorda				8 608 000	8 608 000
	Summa ställda säkerheter				232 768 000	232 768 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				3 000 000	3 000 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 449 889	62 900 000
					8 449 889	65 900 000
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				34 990	1 885
	Källskatt				68 476	3 000
					103 466	4 885
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 348 791	2 300 233
	Upplupna räntekostnader				9 524	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				640 565	683 258
					2 998 880	2 983 491
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

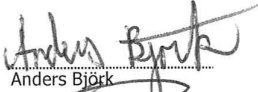


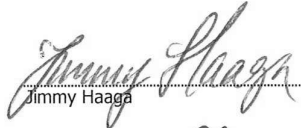
HSB brf Anund i Västerås

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Västerås, 2022-04-01

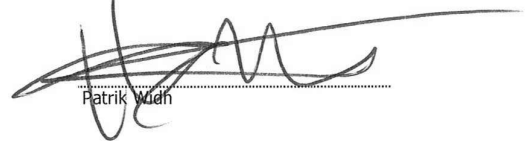

Anders Björk


Jimmy Haaga

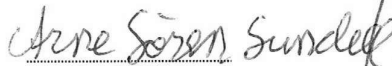

Kurt Olsson


Gert Pettersson

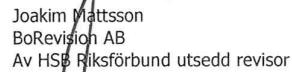

Jenny Olsson


Patrik Wadh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-05


Arne Sören Sundell

Arne Sören Sundell
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anund i Västerås, org.nr. 716412-1324

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anund i Västerås för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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 Anund i Västerås för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 5/4 2022

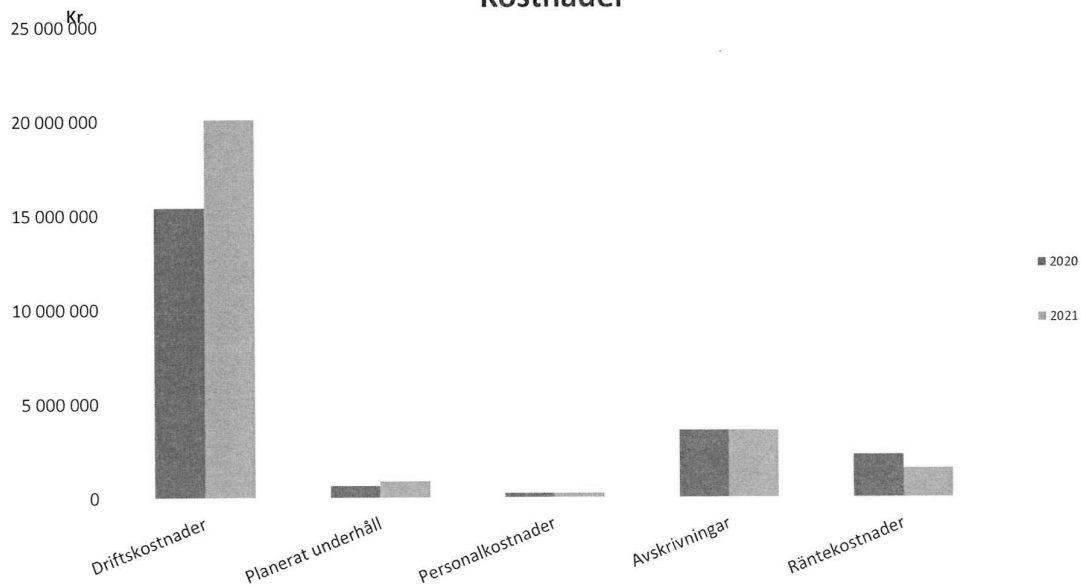
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Sundell
Sören Sundell
Av föreningen vald revisor

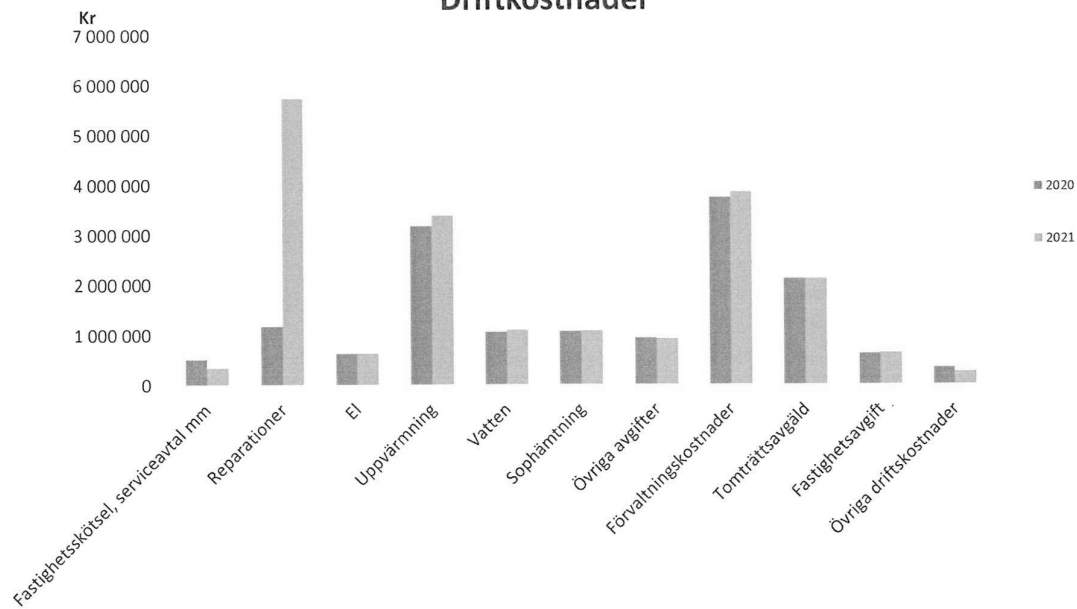


HSB brf Anund i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Anund i Västerås



313

KR/KVM

SPARANDE



5491

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



187

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Ja

TOMTRÄTT



951

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 313 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 5491 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 6%	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 187 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 951 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.