



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 | <u>4 108 888</u> |
| 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 | 2020-01-01 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| | | 2021-12-31 | 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***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 157 613 459 161 205 969

Inventarier

Not 11 0 0

157 613 459 161 205 969

Summa anläggningstillgångar

157 613 459 161 205 969**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

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

1 297 208 1 208 376

19 348 276 15 422 760

Kassa och bank

Not 14 10 411 848 10 380 706

Summa omsättningstillgångar

29 760 125 25 803 466**Summa tillgångar****187 373 584****187 009 435**

**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 92220 288 800*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 914 167

3 437 700

Årets resultat

4 108 888

4 128 589

11 023 0557 566 289

Summa eget kapital

31 963 97727 855 089**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

142 350 00087 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 8802 983 491

13 059 608

71 254 458

Summa skulder

155 409 607159 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 | <u>7 701 398</u> | <u>7 721 099</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -20 356 | -19 674 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-744 739</u> | <u>1 190 655</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 6 936 302 | 8 892 080 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>-3 000 000</u> | <u>-7 900 000</u> |
| 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 | <u>26 350 566</u> | <u>26 317 533</u> |
| Avgiftsbortfall | -7 028 | 0 |
| Hysesrabatter och övriga avdrag | -243 | -679 |
| Hysesbortfall | <u>-229 094</u> | <u>-83 354</u> |
| | 26 114 201 | 26 233 500 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Försäkringsersättning | 3 710 873 | 46 500 |
| Vinst / förlust försäljning lägenhet | 587 000 | 0 |
| | <u>4 297 873</u> | <u>46 500</u> |
| 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 |
| | <u>20 092 150</u> | <u>15 404 770</u> |
| Not 5 Planerat underhåll | | |
| Underhåll enligt plan | 906 879 | 655 589 |
| | <u>906 879</u> | <u>655 589</u> |
| 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 |
| | <u>264 011</u> | <u>272 251</u> |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | 3 592 510 | 3 592 510 |
| | <u>3 592 510</u> | <u>3 592 510</u> |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 31 142 | 31 049 |
| Övriga finansiella intäkter | 99 731 | 37 612 |
| | <u>130 873</u> | <u>68 661</u> |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 578 150 | 2 294 338 |
| Övriga finansiella kostnader | 360 | 615 |
| | <u>1 578 510</u> | <u>2 294 953</u> |

**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 |
| | <u>203 177 000</u> | <u>203 177 000</u> |
| Mark - bostäder hyreshus | 55 000 000 | 55 000 000 |
| Mark - lokaler | 2 529 000 | 2 529 000 |
| | <u>57 529 000</u> | <u>57 529 000</u> |
| 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 | Lånenummer | 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 | | | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i> | | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | | 241 376 000 | 241 376 000 |
| <i>varav frigjorda</i> | | | | 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. | | | | | |



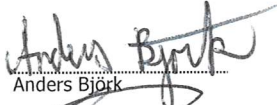
HSB brf Anund i Västerås

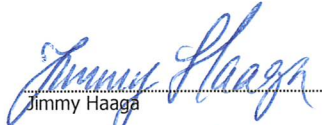
Noter

2021-12-31

2020-12-31

Västerås, 2022-04-01

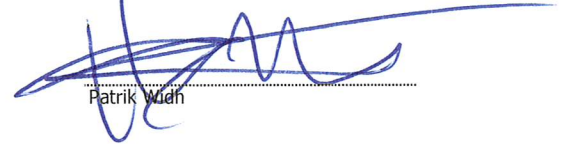

Anders Björk


Jimmy Haaga


Kurt Olsson


Gert Pettersson

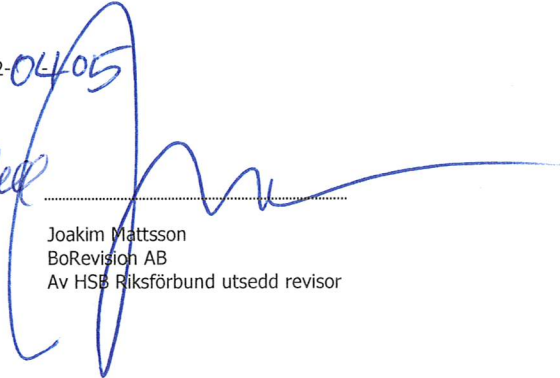

Jenny Olsson


Patrik Widen

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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 5/4 2022

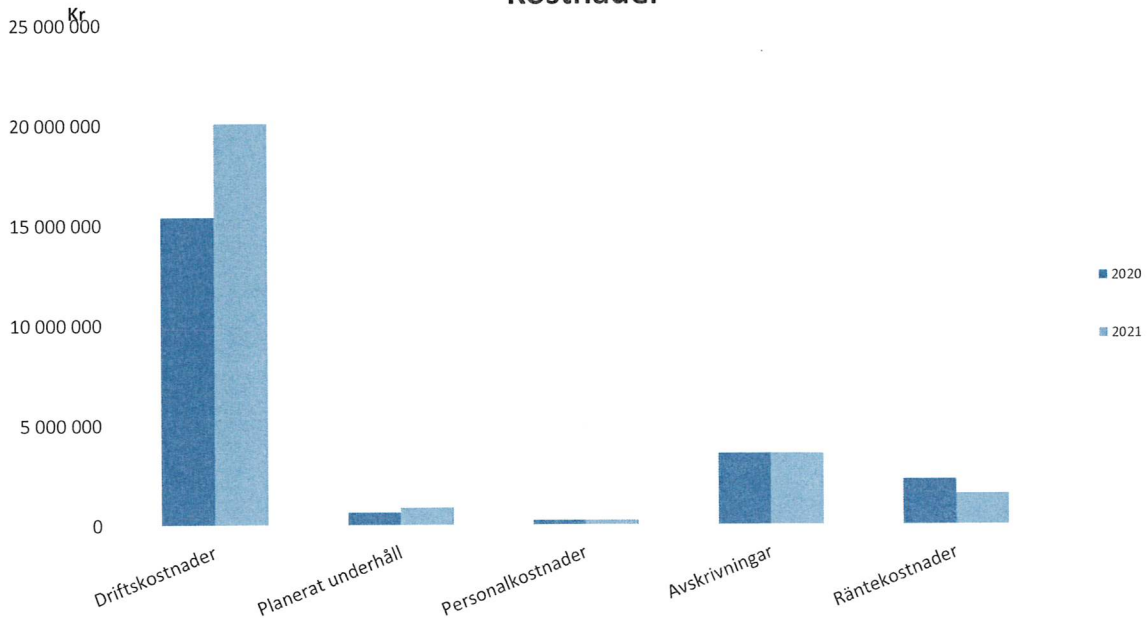
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Sundell
Sören Sundell
Av föreningen vald revisor

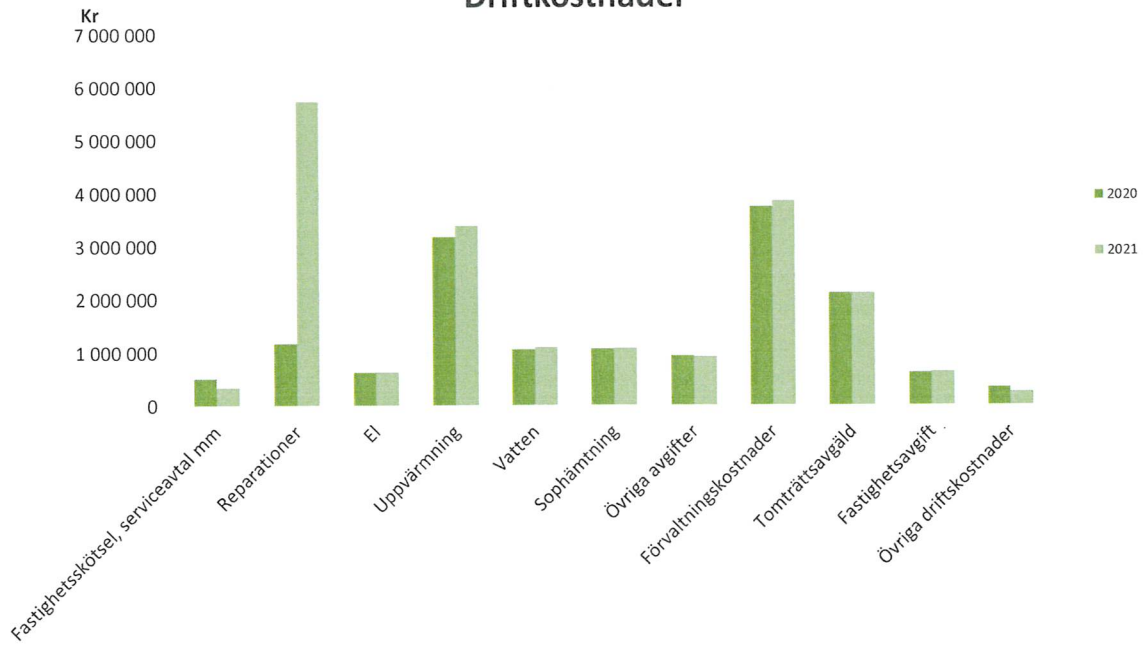


HSB brf Anund i Västerås

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. |