



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åttan i Köping 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 2018-10-05.

Föreningen som har sitt säte i Köping äger Fastigheten Pilspetsen 2 som byggdes år 1957.

På fastigheten finns tre bostadshus med tillsammans sex trapphus med adresserna Odensvivägen 6 A – F, Köping.

Föreningens 57 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	1 rokv	31,5 m ²
2 st	1 rokv	38 m ²
1 st	1 rokv	39,5 m ²
3 st	1 rok	40 m ²
5 st	1 rok	40,5 m ²
9 st	2 rok	53 m ²
3 st	2 rok	58 m ²
21 st	2 rok	58,5 m ²
6 st	3 rok	78,5 m ²
4 st	4 rok	83,5 m ²
1 st	4 rok	85,5 m ²
1 st	4 rok	126 m ²

Lägenhetsyta: 3 365,5 m²

Inom föreningen finns nio lokaler med hyresrätt, 18 garage och 28 p-platser.

Ett mc-garage finns också med 4-5 platser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-06-01.

Den administrativa förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvården har skötts av HSB MälarDalarna.



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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrum	1999
Fönster	2012
Fasad	2012
Balkong	2012
Fiber	2020
Tvättstuga m. bokningssystem	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 65 (62) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 11 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Tommy Nilsson	ordförande
Seth Agne Borg	vice ordförande
Jenny Holmlund	Sekreterare
Hjördis Nilsen	ledamot
Rolf Rosenholm	ledamot
Benita Brunnberg	ledamot
Gunnar Karlsson	ledamot
Roger Signal	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Seth Agne Borg, Gunnar Karlsson, Rolf Rosenholm samt Hjördis Nilsen.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Nilsson, Seth-Agne Borg, Rolf Rosenholm samt Jenny Holmlund, två i förening.

Revisor har varit Mikael Blomqvist samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Tommy Nilsson utsågs till ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Jenny Holmlund som ersättare.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Dan Eckerståhl på HSB MälarDalarna.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08 i föreningslokalen, via poströstning. På stämman deltog 9 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen renoverat tvättstugan med digitalt bokningssystem. Planerat underhåll som inte utfördes var bl a vissa målningsarbeten samt omläggning av garagetak.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2021 års fonderingsbehov uppgår till 110 000 kr.

Framtida underhåll och investeringar

Styrelsen arbetar aktivt löpande med underhållsfrågor planerat underhåll för 2022 är takbygge över sopskåpen.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 434 030 kr. Under året har föreningen amorterat 391 960 kr. Ett lån kommer att omsättas under 2022, dagsränta 1,67 %.

Avgiften höjdes med 1 % inför 2021. För 2022 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till 838 kr per kvm och år. Kommande åren kan en eventuell mindre höjning komma beroende på eventuella ökade driftkostnader, samt fondering till framtida underhåll.

Föreningsinformation

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

Info-blad har skickats ut från styrelsen till medlemmarna. Städdagar under året har utgått p.g.a Covid-19. Medlemmarna har mottagit några informationsblad under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	3 001	2 952	2 937	2 938	2 934
Resultat efter finansiella poster tkr	332	420	509	547	-7
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	33%	31%	31%	26%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	838	829	829	829	829
Bankskuld kr/m ²	3 100	3 217	3 333	4 043	4 458
Räntekostnader kr/m ²	49	52	59	73	88
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	76%	79%	82%	98%	108%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	33	40	-63	45	51

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 905	2 315 107	2 487 574	419 746
Omföring av årets resultat enl årsstämma			419 746	-419 746
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		110 000	-110 000	
Årets resultat				332 392
Belopp vid årets slut	93 905	2 425 107	2 797 320	332 392

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 907 320
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 110 000
Årets resultat	<u>332 392</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 129 712

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 129 712
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 781 357 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 222 392 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Åttan i Köping

Resultaträkning

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 001 470	2 951 584
Summa rörelseintäkter		3 001 470	2 951 584

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 824 545	-1 726 547
Planerat underhåll	Not 4	0	-23 962
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-79 658	-86 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-598 452	-521 639
Summa rörelsekostnader		-2 502 655	-2 358 824

Rörelseresultat

498 815	592 760
----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-166 423	-173 536
Summa finansiella poster		-166 423	-173 014

Årets resultat

332 392	419 746
----------------	----------------

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond	-110 000	-133 000
Disposition underhållsfond	0	23 962
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-110 000	-109 038

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond

222 392	310 708
----------------	----------------

**HSB brf Åttan i Köping****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	14 196 174	13 897 636
Mark	Not 10	221 562	221 562
Markanläggningar	Not 11	205 028	310 114
Inventarier	Not 12	23 780	47 559
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	82 291	7 646
		<u>14 728 835</u>	<u>14 484 517</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>14 728 835</u>	<u>14 484 517</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	9 874	1 183
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 135 498	2 358 515
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	13 758	43 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>81 681</u>	<u>80 144</u>
		<u>2 240 811</u>	<u>2 483 212</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>2 240 811</u>	<u>2 483 212</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**16 969 646****16 967 729**



HSB brf Åttan i Köping

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	93 905	93 905
Underhållsfond	1 781 357	2 315 107
	<u>1 875 262</u>	<u>2 409 012</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 441 070	2 487 574
Årets resultat	332 392	419 746
	<u>3 773 462</u>	<u>2 907 320</u>
	<u>5 648 724</u>	<u>5 316 332</u>
Summa eget kapital		
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 6 745 070	8 674 030
	<u>6 745 070</u>	<u>8 674 030</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 3 688 960	2 151 960
Leverantörsskulder	58 071	141 743
Fond för inre underhåll	311 853	311 015
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 0	39 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 516 968	333 452
	<u>4 575 852</u>	<u>2 977 367</u>
	<u>11 320 922</u>	<u>11 651 397</u>
Summa skulder		
Summa eget kapital och skulder	16 969 646	16 967 729

**HSB brf Åttan i Köping****Kassaflödesanalys****2021-12-31****2020-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 332 392 419 746

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 598 452 521 639
Kassaflöde från löpande verksamhet 930 844 941 385

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 19 384 -30 361
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 61 485 155 782
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 011 713 1 066 805

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -768 125 -178 125
Pågående investering -74 645 -7 646
Kassaflöde från investeringsverksamhet -842 770 -185 771

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -391 960 -391 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -391 960 -391 960

Årets kassaflöde -223 017 489 074

Likvida medel vid årets början 2 358 515 1 869 441

Likvida medel vid årets slut 2 135 498 2 358 515

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

**HSB brf Åttan i Köping****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,19 %

Markanläggningar 10%

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 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 345 486 kr. (345 486 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Åttan i Köping**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 819 016	2 791 044
	Hyrer	176 424	176 424
	Övriga avgifter	8 057	7 826
	Övriga intäkter	33 894	14 690
	Bruttoomsättning	3 037 391	2 989 984
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	0
	Hyresbortfall	-5 849	-8 508
	Avsatt till inre fond	-29 892	-29 892
		3 001 470	2 951 584
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	447 570	428 858
	Reparationer	122 913	106 818
	El	53 291	53 000
	Uppvärmning	307 675	281 901
	Vatten	197 691	186 934
	Sophämtning	98 286	88 992
	Övriga avgifter	234 636	173 576
	Förvaltningskostnader	283 640	333 308
	Fastighetsavgift	42 932	42 932
	Övriga driftskostnader	35 911	30 228
		1 824 545	1 726 547
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	0	23 962
		0	23 962
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	56 845	62 594
	Revisorsarvode	6 317	6 090
	Sociala kostnader	16 496	17 992
		79 658	86 676
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	469 587	392 774
	Markanläggningar	105 086	105 086
	Inventarier	23 779	23 779
		598 452	521 639
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	0	522
		0	522
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	166 295	173 536
	Räntekostnader kortfristiga skulder	128	0
		166 423	173 536



HSB brf Åttan i Köping

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 675 343	20 497 218
Årets nyanskaffning	768 125	178 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 443 468	20 675 343
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 777 707	-6 384 933
Årets avskrivningar	-469 587	-392 774
Utgående avskrivningar	-7 247 294	-6 777 707
Bokfört värde	14 196 174	13 897 636
Taxeringsvärde för Pilspetsen 2 i Köping. Värdeår 1955.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 200 000	10 200 000
Byggnad - lokaler	287 000	287 000
	10 487 000	10 487 000
Mark - bostäder hyreshus	3 154 000	3 154 000
Mark - lokaler	0	0
	3 154 000	3 154 000
Taxeringsvärde totalt	13 641 000	13 641 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	221 562	221 562
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 562	221 562
Bokfört värde	221 562	221 562
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 050 858	1 050 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 050 858	1 050 858
Ingående ackumulerade avskrivningar	-740 744	-635 658
Årets avskrivningar	-105 086	-105 086
Utgående avskrivningar	-845 830	-740 744
Bokfört värde	205 028	310 114
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	237 791	237 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 791	237 791
Ingående avskrivningar	-190 232	-166 453
Årets avskrivningar	-23 779	-23 779
Utgående avskrivningar	-214 011	-190 232
Bokfört värde	23 780	47 559
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 646	
Årets investeringar	74 645	7 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 291	7 646

HSB brf Åttan i Köping

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	9 874	1 183
	9 874	1 183

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	4 175	4 175
Skattekonto	9 583	39 195
	13 758	43 370

Not 16 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 905	2 315 107	2 487 574	419 746
Omföring av årets resultat enligt årstämma			419 746	-419 746
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		110 000	-110 000	
Årets resultat				332 392
Belopp vid årets slut	93 905	2 425 107	2 797 320	332 392

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	214914	1,67%	2022-03-01	3 381 000	84 000
Stadshypotek AB	218533	1,70%	2023-06-01	2 611 520	84 480
Stadshypotek AB	220991	1,56%	2024-01-30	2 681 510	39 480
Stadshypotek AB	230915	1,34%	2025-12-01	1 760 000	184 000
				10 434 030	391 960

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
6 745 070

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

8 474 230

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

Fastighetsinteckningar

17 000 000

varav frigjorda

0

Summa ställda säkerheter
17 000 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	391 960	391 960
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 297 000	1 760 000
	3 688 960	2 151 960

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	17 992
Källskatt	0	20 605
Övriga kortfristiga skulder	0	600
	0	39 197

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	273 796	259 653
Upplupna räntekostnader	16 271	14 714
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 901	59 085
	516 968	333 452

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.	





HSB brf Åttan i Köping

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Köping, 2022-03-10

Benita Brunnberg

Gunnar Karlsson

Hjordis Nilsson

Jenny Holmlund

Tommy Nilsson

Roger Signal

Rolf Rosenholm

Seth-Agne Borg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-22

Mikael Blomqvist
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åttan i Köping, org.nr. 778500-1616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åttan i Köping 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. Jag/vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åttan i Köping 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 revisorssed 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 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.

Köping den 22 / 3 2022

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

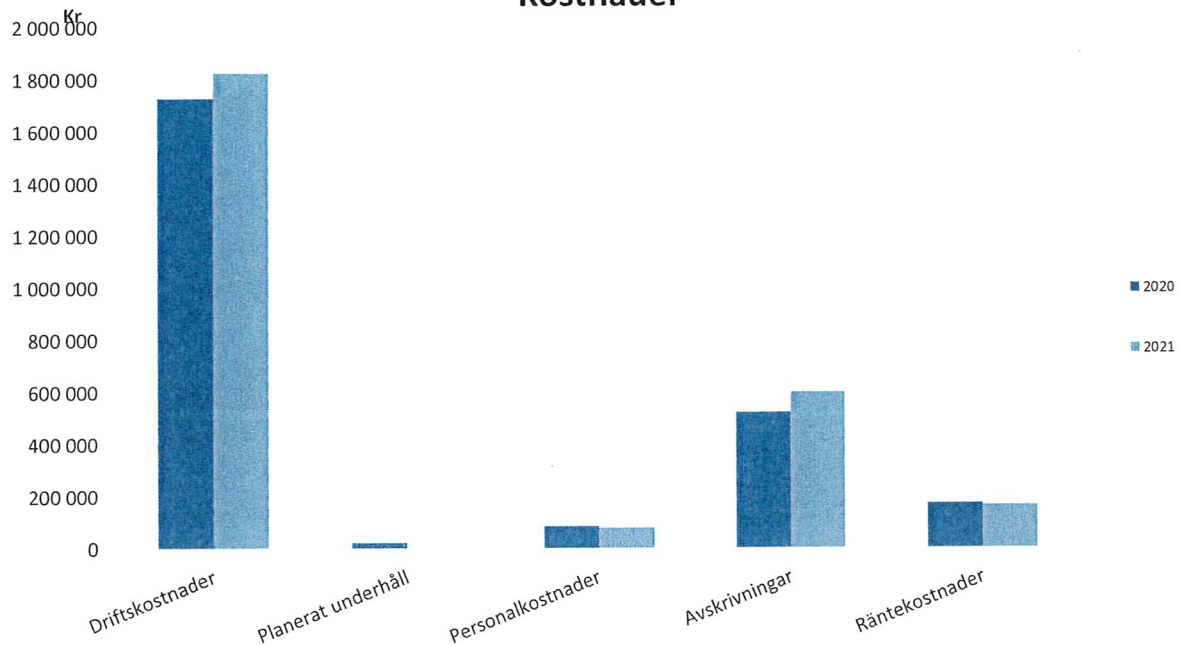
Mikael Blomqvist

Av föreningen vald revisor

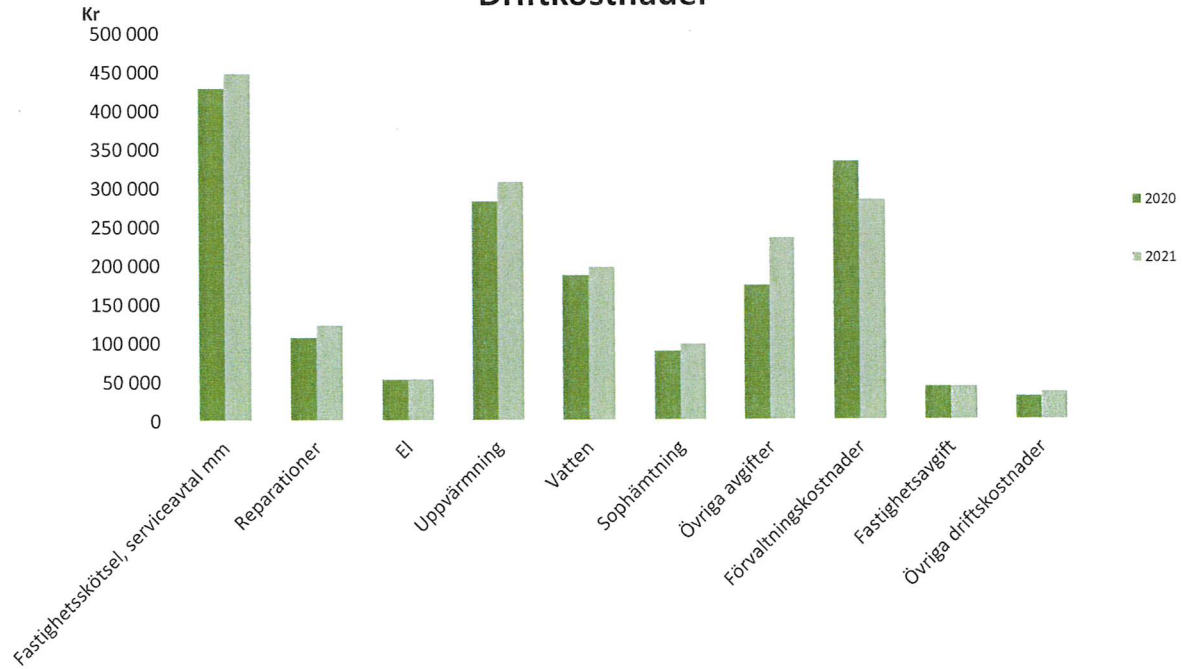


HSB brf Ättan i Köping

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Åttan i Köping



250

KR/KVM

SPARANDE



2807

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



150

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



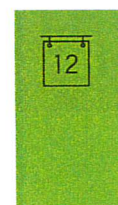
838

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 250 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	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 2807 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	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	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	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.