



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Byggmästaren i Kumla 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 2018-09-04.

Föreningen som har sitt säte i Kumla, äger fastigheten Byggmästaren 11, i Kumla och byggdes år 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med 60 lägenheter med adresserna Vattugatan 6-8, Götgatan 8-12 och Hagendalsvägen 9-11, Kumla.

Lägenhetsfördelning:

42 st	2 rok	61,5-70,0 m ²
15 st	3 rok	87,5-90,0 m ²
2 st	4 rok	105-113,5 m ²
1 st		295,0 m ² (lägenhet och gemensamhetslokaler)

Inom föreningen finns 4 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt samt 19 garage och 10 p-platser.

Lägenhetsyta: 4 617 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 22/7 2021.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av PG Bygg & Allservice AB. Lokalvården sköts av Kumla Städ AB tom 2021-05-31. Efter det datumet har Klart & Fint övertagit trapphusstädningen. Föreningen har avtal med ComHem gällande kabel-TV.

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

Åtgärd	År
Utbyte av centralfläktar	2015
Asfaltering innergård	2014
Byte av garageportar	2017

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 83 (80) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. *da*
Under året har 4 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Annika Hallberg	ordförande
Thomas Lindström	vice ordförande
Lisbeth Björk	sekreterare
Roger Kindevåg	ledamot
Agnetha Sundqvist	ledamot
Leif Ringqvist	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika Hallberg, Thomas Lindström och Agnetha Sundqvist.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lisbeth Björk, Thomas Lindström, Annika Hallberg och Agnetha Sundqvist två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Peter Hellsten PG Bygg & Allservice AB.

Revisor

Revisor har varit Marika Haglund med Kerstin Dokken som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har varit Inger Hellberg och Jan Svensson, sammankallande Jan Svensson.

Fullmäktigeombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till MälarDalarnas föreningsstämma har varit Agnetha Sundqvist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10 på föreningens innergård. På stämman deltog 16 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under hösten har en del möbler och porslin köpts in till samlingslokalen. Det har också utförts takrengöring som handlar om rengöring och mossbehandling på fastighetens yttertak. Beslut om ommålning i samtliga trapphus har tagits, arbetet kommer att göras i början av 2022. Styrelsen tittar på möjligheten att installera laddstolpar i närheten av övriga parkeringsplatser. Det finns också stora behov av ytterligare plats för förvaring av cyklar och förvaring med laddningsmöjligheter av Permobilar.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2021. En revision av underhållsplanen görs varje år i samband med fastighetsbesiktning. Där bedöms om de planerade underhållsåtgärderna skall genomföras eller kan skjutas fram ett eller flera år.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 45 000 kronor.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 974 266 kr. Under året har föreningen amorterat 430 000 kr.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2021-01-01. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter fr. o m 2022.

Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 699 kr per kvm.

Budgeten för år 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

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

Återföring har skett av nedskrivning med 3 151 647 kr, då den inte lägre bedöms vara motiverad. Resultateffekten efter justering av tidigare gjorda avskrivningar uppgår till 2 729 976 kr.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna. Gunnar Ericsson har deltagit på informationsmöte med HSB Mälardalarna. Gunnar har dessutom deltagit på HSB Mälardalarnas årsstämma.

Styrelsen har inte deltagit i några utbildningar under året.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen genom medlemsbrev 4 gånger under året. Alla aktiviteter under 2021 var inställda på grund av Covid 19.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	3 508	3 509	3 512	3 722	3 921
Resultat efter finansiella poster tkr	2 945	-110	551	183	305
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	39%	35%	35%	34%	33%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	699	699	699	699	786
Bankskuld kr/m ²	6 059	6 152	6 245	6 338	6 424
Räntekostnader kr/m ²	87	91	88	87	104
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	64%	65%	66%	73%	74%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	10	30	27	35	22



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Uppl. avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång	1 000	7 181 039	6 428 100	2 130 967	-110 310
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-110 310	110 310
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-111 000	111 000	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			45 000	-45 000	
Årets resultat					2 944 868
Belopp vid årets slut	1 000	7 181 039	6 362 100	2 086 657	2 944 868

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 020 657
Disponerat ur UH-fonden	111 000
Avsatt till UH-fonden	- 45 000
Årets resultat	<u>2 944 868</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 031 525

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 031 525
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 362 100 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 3 010 868 kr, se resultaträkningen.

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

AM

**HSB brf Byggmästaren i Kumla**

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 507 897	3 508 687
Summa rörelseintäkter		3 507 897	3 508 687
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 924 696	-1 745 477
Planerat underhåll	Not 4	-111 000	-651 106
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-66 787	-67 644
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	1 908 588	-761 149
Summa rörelsekostnader		-193 895	-3 225 376
Rörelseresultat		3 314 002	283 311
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	30 281	24 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-399 415	-418 382
Summa finansiella poster		-369 134	-393 621
Årets resultat		2 944 868	-110 310
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-45 000	-137 000
Disposition underhållsfond		111 000	651 106
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		66 000	514 106
Överskott efter förändring av underhållsfond		3 010 868	403 796

**HSB brf Byggmästaren i Kumla****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 36 403 567 34 494 979

Mark

Not 10 2 237 000 2 237 000

Inventarier

Not 11 0 0

38 640 567 36 731 979*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 500 500

Långfristiga placeringar

Not 13 7 000 000 7 000 000

7 000 500 7 000 500

Summa anläggningstillgångar

45 641 067 43 732 479**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14 84 1 366

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 531 115 980 280

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 26 776 22 437

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

77 505 74 257

1 635 480 1 078 340

Kassa och bank

Not 16 1 000 1 000

Summa omsättningstillgångar

1 636 480 1 079 340**Summa tillgångar**

47 277 547 **44 811 819**

**HSB brf Byggmästaren i Kumla**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	7 181 039	7 181 039
Upplåtelseavgifter	1 000	1 000
Underhållsfond	6 362 100	6 428 100
	<u>13 544 139</u>	<u>13 610 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 086 657	2 130 967
Årets resultat	2 944 868	-110 310
	<u>5 031 525</u>	<u>2 020 657</u>
Summa eget kapital	<u>18 575 664</u>	<u>15 630 796</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>15 831 266</u>	<u>16 975 000</u>
	15 831 266	16 975 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 12 143 000	11 429 266
Leverantörsskulder	150 980	172 782
Fond för inre underhåll	65 424	65 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 24 367	25 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>486 846</u>	<u>513 194</u>
	12 870 617	12 206 023
Summa skulder	<u>28 701 883</u>	<u>29 181 023</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>47 277 547</u>	<u>44 811 819</u>

**HSB brf Byggmästaren i Kumla**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 944 868	-110 310
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-1 908 588	761 149
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 036 280	650 839
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 305	-2 374
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-49 140	155 687
Kassaflöde från löpande verksamhet	980 835	804 152
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-430 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-430 000	-430 000
Årets kassaflöde	550 835	374 152
Likvida medel vid årets början	7 981 280	7 607 128
Likvida medel vid årets slut	8 532 115	7 981 280

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

*hac**AM*



HSB brf Byggmästaren i Kumla

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 1,7 %

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 19 825 264 kr. (19 825 264 kr)

Övrigt

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



HSB brf Byggmästaren i Kumla

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 360 396	3 360 396
Hyror	101 100	101 100
Övriga intäkter	53 601	53 651
Bruttoomsättning	<u>3 515 097</u>	<u>3 515 147</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyesbortfall	-7 200	-6 400
	<u>3 507 897</u>	<u>3 508 687</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	299 248	321 866
Reparationer	118 317	111 419
El	182 025	177 249
Uppvärmning	637 953	499 507
Vatten	181 558	167 121
Sophämtning	84 158	75 928
Övriga avgifter	80 309	83 611
Förvaltningskostnader	162 150	132 482
Fastighetsavgift	129 230	127 430
Övriga driftskostnader	49 747	48 864
	<u>1 924 696</u>	<u>1 745 477</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>111 000</u>	<u>651 106</u>
	<u>111 000</u>	<u>651 106</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 600	56 408
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	0	1 000
Sociala kostnader	6 187	7 236
	<u>66 787</u>	<u>67 644</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	821 388	761 149
Återföring nedskrivning	-3 151 647	0
Justering avskrivning tidigare år	421 671	0
	<u>-1 908 588</u>	<u>761 149</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	<u>30 281</u>	<u>24 761</u>
	<u>30 281</u>	<u>24 761</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	399 055	415 227
Övriga finansiella kostnader	360	3 155
	<u>399 415</u>	<u>418 382</u>



HSB brf Byggmästaren i Kumla

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 269 184	47 269 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 269 184	47 269 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 622 558	-8 861 409
Justering avskrivningar tidigare år	-421 671	0
Årets avskrivningar	-821 388	-761 149
Utgående avskrivningar	-10 865 617	-9 622 558
Ingående nedskrivningar	-3 151 647	-3 151 647
Årets återförda nedskrivningar	3 151 647	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-3 151 647
Bokfört värde	36 403 567	34 494 979
Taxeringsvärde för Byggmästaren 11 i Kumla. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	2 865 000	2 865 000
	33 865 000	33 865 000
Mark - bostäder hyreshus	8 600 000	8 600 000
Mark - lokaler	1 304 000	1 304 000
	9 904 000	9 904 000
Taxeringsvärde totalt	43 769 000	43 769 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 237 000	2 237 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 237 000	2 237 000
Bokfört värde	2 237 000	2 237 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	21 429	21 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 429	21 429
Ingående avskrivningar	-21 429	-21 429
Utgående avskrivningar	-21 429	-21 429
Bokfört värde	0	0
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-03-17, ränta 0,40 %	1 000 000	1 000 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-05-19, ränta 0,40 %	3 000 000	3 000 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-06-19, ränta 0,55 %	1 500 000	1 500 000
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-09-16, ränta 0,55 %	1 500 000	1 500 000
	7 000 000	7 000 000

M



HSB brf Byggmästaren i Kumla

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	84	1 366			
	84	1 366			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	3 683	4 829			
Skattekonto	23 093	17 608			
	26 776	22 437			
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa	1 000	1 000			
	1 000	1 000			
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 000	7 181 039	6 428 100	2 130 967	-110 310
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-110 310	110 310
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-111 000	111 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			45 000	-45 000	
Årets resultat					2 944 868
Belopp vid årets slut	1 000	7 181 039	6 362 100	2 086 657	2 944 868
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	110970	1,32%	2025-03-30	5 433 266	60 000
Stadshypotek AB	63965	1,50%	2024-03-30	4 767 000	200 000
Stadshypotek AB	952825	1,54%	2022-03-01	6 217 000	70 000
Swedbank	2753457411	1,39%	2023-02-24	5 991 000	100 000
Swedbank	2855498909	1,00%	2022-05-28	5 566 000	0
				27 974 266	430 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 831 266	
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					25 824 266
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				42 756 000	42 756 000
Summa ställda säkerheter				42 756 000	42 756 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				430 000	430 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 713 000	10 999 266
				12 143 000	11 429 266
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				6 187	7 236
Källskatt				18 180	18 121
				24 367	25 357
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				277 686	262 584
Upplupna räntekostnader				19 341	21 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				189 819	229 529
				486 846	513 194

M



HSB brf Byggmästaren i Kumla

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Kumla, 2022-03-24

Agnetha Sundquist

Annika Hallberg

Leif Ringqvist

Lisbeth Björk

Thomas Lindström

Roger Kindvåg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-04

Marika Haglund

Av stämman vald revisor

Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Byggmästaren i Kumla, org.nr. 716411-6720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Byggmästaren i Kumla 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 revisionssed 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 denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. 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. *h*

- 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 Byggmästaren i Kumla 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:

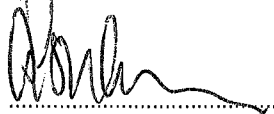
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

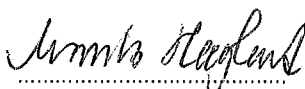
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Kumla den 4/4 2022



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

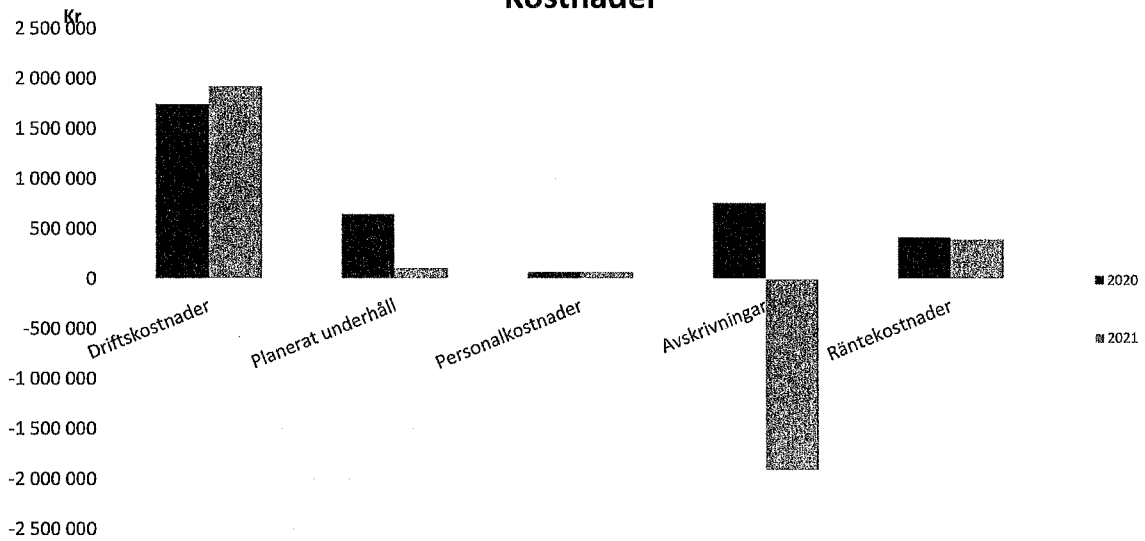


Marika Haglund
Av föreningen vald revisor

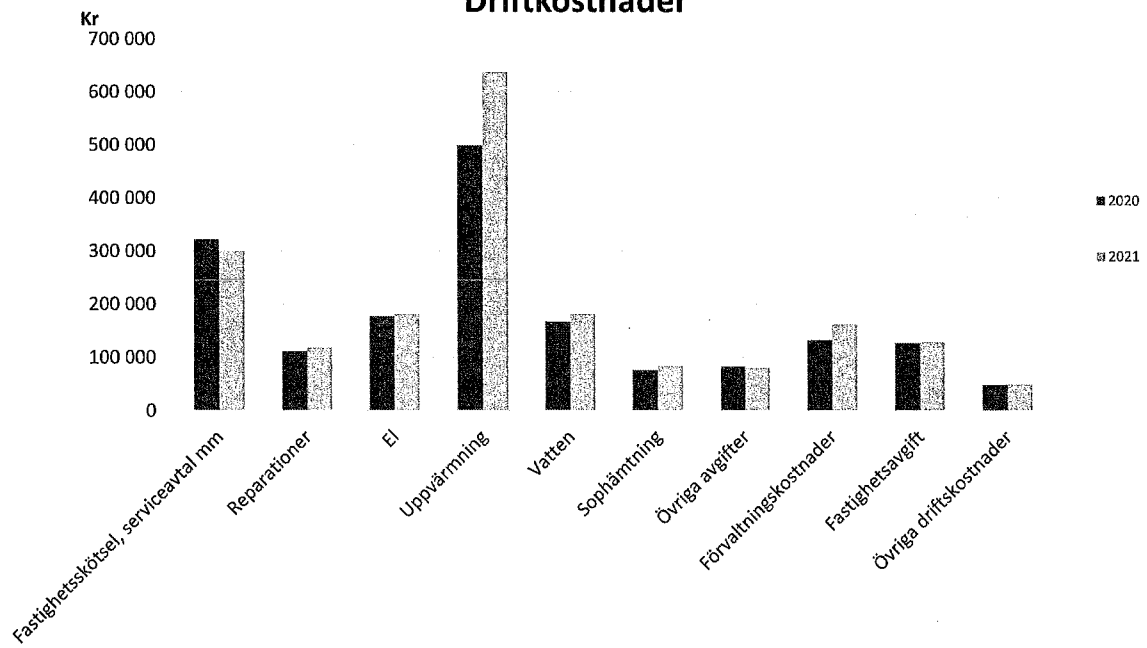


HSB brf Byggmästaren i Kumla

Kostnader



Driftkostnader



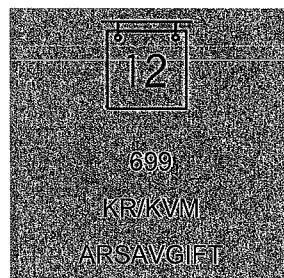
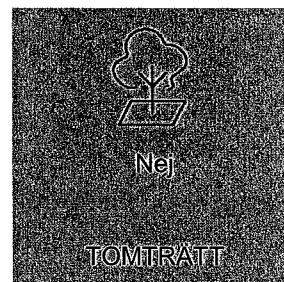
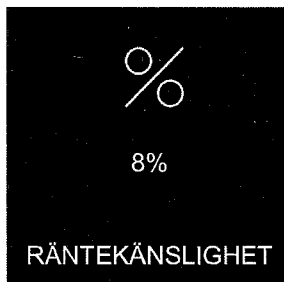
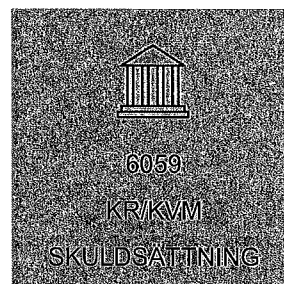
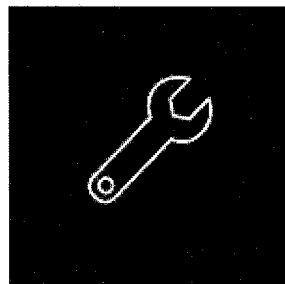
AK










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Byggmästaren i Kumla



Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 248 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 behövs 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 6059 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 8%	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 217 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 Årsavgift 699 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.