



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hattmakaren i Sala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (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 2018-10-02.

Föreningen har sitt säte i Sala och äger fastigheten Hattmakaren 11 i Sala som byggdes år 1946-47 (värdeår 1947). På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Norrbygatan 20 och Hyttgatan 23.

Föreningens 21 bostäder fördelar sig enligt följande

4 lgh	1 r o k	19,0-42,0 m ²
11 lgh	2 r o k	54,0 m ²
6 lgh	3 r o k	72,0 m ²

Lägenhetsyta 1 148,0 m²
Inom föreningen finns 2 lokaler.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Inför 2022 är det nytt försäkringsbolag, Länsförsäkringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i september 2021.

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalarna.
Den tekniska förvaltningen har skötts av den egna vicevärden.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasad	1983
El	1994
Stam	1997
Fönster	2004
Trapphus, dörrar	2011
Byte termostatventiler	2015
Takomläggning	2017
Fönsterbyte Natti	2018
Balkonger	2020

J *ST*
G H Y *CH* *BB*



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 28 (26) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (0) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Elsie Ehnberg	ordförande, sekreterare
Jonas Pettersson	sekreterare
Christina Andersson	ledamot
Lena Johansson	ledamot
Linda Smedberg	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Kenneth Linder	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Johansson, Christina Andersson samt suppleanten Kenneth Linder.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elsie Ehnberg, Lena Johansson, Christina Andersson och Jonas Pettersson (halva året), två i förening.

Revisor

Revisor har varit Senada Trstena samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Palle Pettersson och Karl Johansson, med Karl Johansson som sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Marianne Ahlström utsågs att representera föreningen.

Vicevärd

Vicevärd har varit Håkan Andersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10 ute på gården men även via poströstning. På stämman deltog 13 medlemmar varav 7 stycken via poströstning.

Underhåll och investeringar

Föreningar har själva under året målat arton fönster och fönsterbleck, oljat in fyra entrédörrar samt tre andra trädörrar. Källarens väggar, golv och dörrar har även den målats av föreningen själva. HSB har hjälpt till och gjort förbättringar på gården så som tagit bort plattor på gräsmattan och fyllt på med sand och jord (ny gräsmatta sås till våren), fyllt på med grus under källartrappa samt under de nya balkongerna.

Byte av belysning i alla trapphus kommer ske under 2022.



Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2021 års fonderingsbehov uppgår till 76 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 671 430 kr. Föreningen har amorterat 124 000 kr under året.

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgifter med 2% inför 2021. För 2022 har styrelsen beslutat om ytterligare en höjning på 2 %. Årsavgiften uppgår därefter till i genomsnitt 767 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhya.

Föreningens budget för 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har haft en nedskrivning på byggnaden som under året har återförts. Hänsyn har tagits till avskrivningar som borde skett under nedskrivningen samt resulterat i ett högre resultat för föreningen, se vidare i balans- och resultaträkningen.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god. Styrelsen ser över föreningens årsavgifter beroende på utvecklingen av driftkostnaderna.

Föreningsinformation

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

Under hösten har styrelsen haft möten med HSB, Energitygg samt ett möte där de gått igenom samtliga avtal. De hade även möte med Länsförsäkringar angående försäkringsbyte.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	1 112	1 083	1 083	1 005	985
Resultat efter finansiella poster tkr	212	202	289	236	206
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	33%	30%	28%	32%	28%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	767	737	737	696	682
Bankskuld kr/m ²	4 069	4 177	4 285	2 979	3 057
Räntekostnader kr/m ²	59	61	57	46	45
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	76%	78%	80%	57%	58%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	66	67	87	87	89



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 965	756 792	1 221 453	201 940
Omföring av årets resultat enl årsstämma			201 940	-201 940
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		76 000	-76 000	
Årets resultat				211 687
Belopp vid årets slut	27 965	832 792	1 347 393	211 687

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 423 393
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 76 000
Årets resultat	<u>211 687</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 559 080

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 559 080

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 832 792 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 135 687 kr, se resultaträkningen.

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

Handwritten signatures and initials: G, J, ST, 15, 4, CF, 88



HSB brf Hattmakaren i Sala

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 111 849	1 082 811
Summa rörelseintäkter		1 111 849	1 082 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-605 409	-533 083
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-81 925	-79 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-145 195	-198 221
Summa rörelsekostnader		-832 529	-810 757
Rörelseresultat		279 321	272 054
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-67 634	-70 114
Summa finansiella poster		-67 634	-70 114
Årets resultat		211 687	201 940
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-76 000	-77 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-76 000	-77 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		135 687	124 940

Handwritten notes:
4.15
J CK
88
51



HSB brf Hattmakaren i Sala

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	5 807 307	5 952 502
Mark	Not 8	132 700	132 700
Markanläggningar	Not 9	0	0
		<u>5 940 007</u>	<u>6 085 202</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 940 007</u>	<u>6 085 202</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 291 632	1 136 401
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	42 632	27 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 348	18 757
		<u>1 362 613</u>	<u>1 182 642</u>

Summa omsättningstillgångar 1 362 613 1 182 642

Summa tillgångar

7 302 6207 267 844

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the letters "ST".



HSB brf Hattmakaren i Sala

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

27 965

27 965

Underhållsfond

832 792

756 792

860 757784 757*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 347 393

1 221 453

Årets resultat

211 687

201 940

1 559 0801 423 393

Summa eget kapital

2 419 8372 208 150

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 370 322

4 671 430

2 370 322

4 671 430*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 301 108

124 000

Leverantörsskulder

2 553

42 733

Fond för inre underhåll

33 729

33 729

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

4 021

4 022

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

171 050

183 781

2 512 461388 264

Summa skulder

4 882 7835 059 694

Summa eget kapital och skulder

7 302 6207 267 845

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'J', 'M', 'W', 'C', 'ST', and 'BB'.

**HSB brf Hattmakaren i Sala**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	211 687	201 940
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	151 510	198 221
Uppskrivning av fastighet	-6 315	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>356 882</u>	<u>400 161</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 739	13 424
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-52 912	44 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>279 231</u>	<u>457 954</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 104 571
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 104 571</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-124 000	-124 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-124 000</u>	<u>-124 000</u>
Årets kassaflöde	155 231	-770 617
Likvida medel vid årets början	1 136 401	1 907 019
Likvida medel vid årets slut	1 291 632	1 136 401

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

**HSB brf Hattmakaren i Sala****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.

Under året har nedskrivning på fastigheten återförts pga att fastighetens värde inte längre tillåter nedskrivning.

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 1,8 %

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 277 949 kr. (277 949 kr)

Övrigt

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

Handwritten notes in blue ink: "W4 CK" and "ST" with some scribbles.

**HSB brf Hattmakaren i Sala**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 065 663	1 043 184
Hyror	12 000	12 000
Övriga avgifter	25 300	25 200
Övriga intäkter	8 886	2 427
	<u>1 111 849</u>	<u>1 082 811</u>
	1 111 849	1 082 811
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	104 326	77 906
Reparationer	37 229	10 736
El	37 196	30 259
Uppvärmning	169 652	157 638
Vatten	73 488	67 628
Sophämtning	26 136	27 908
Övriga avgifter	46 346	47 490
Förvaltningskostnader	78 188	72 145
Fastighetsavgift	23 838	23 838
Övriga driftskostnader	9 010	17 535
	<u>605 409</u>	<u>533 083</u>
	605 409	533 083
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Vicevärdsarvode	40 000	40 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Sociala kostnader	8 825	6 953
	<u>81 325</u>	<u>79 453</u>
	81 325	79 453
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	151 510	151 510
Återföring av nedskrivning	-6 315	0
Restvärdesavskrivning	0	46 711
	<u>145 195</u>	<u>198 221</u>
	145 195	198 221
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	67 634	70 114
	<u>67 634</u>	<u>70 114</u>
	67 634	70 114

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GWS", "H", "CK", and "ST".



HSB brf Hattmakaren i Sala

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 397 906	5 966 986
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	2 519 524
Årets utrangering	0	-88 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 397 906	8 397 906
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 439 089	-2 329 472
Årets utrangering	0	41 893
Årets avskrivningar	-151 510	-151 510
Utgående avskrivningar	-2 590 599	-2 439 089
Ingående nedskrivningar	-6 315	-6 315
Återföring av nedskrivning	6 315	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-6 315
Bokfört värde	5 807 307	5 952 502
Taxeringsvärde för Hattmakaren 11 i Sala. Värdeår 1947.		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 131 000	4 131 000
Byggnad - lokaler	780 000	780 000
	4 911 000	4 911 000
Mark - bostäder hyreshus	1 215 000	1 215 000
Mark - lokaler	0	0
	1 215 000	1 215 000
Taxeringsvärde totalt	6 126 000	6 126 000
Not 8 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	132 700	132 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 700	132 700
Bokfört värde	132 700	132 700
Not 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 414 953
Årets investeringar	0	1 104 571
Omklassificeringar	0	-2 519 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "US", "CT", and "JT".



HSB brf Hattmakaren i Sala

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		12 649	12 649		
Skattekonto		29 983	14 017		
Övriga fordringar		0	818		
		42 632	27 484		
Not 11 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	27 965	756 792	1 221 453	201 940	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			201 940	-201 940	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		76 000	-76 000		
Årets resultat				211 687	
Belopp vid årets slut	27 965	832 792	1 347 393	211 687	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	55158	1,35%	2023-06-30	411 000	18 000
Stadshypotek AB	862426	1,53%	2022-06-30	1 761 108	40 000
Stadshypotek AB	931327	1,32%	2022-09-01	476 000	20 000
Stadshypotek AB	988833	1,40%	2024-06-30	1 532 500	30 000
Stadshypotek AB	997355	1,30%	2023-09-01	490 822	16 000
				4 671 430	124 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 370 322	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 051 430
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 997 000	4 997 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				4 997 000	4 997 000
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				124 000	124 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 177 108	
				2 301 108	124 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 021	1 022
Källskatt				3 000	3 000
				4 021	4 022
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				87 726	102 457
Upplupna räntekostnader				3 576	3 646
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				79 748	77 678
				171 050	183 781
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Hattmakaren i Sala


Noter

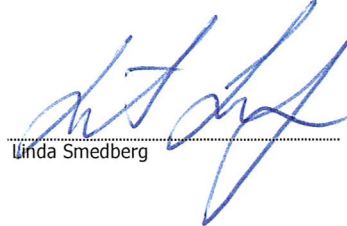
2021-12-31

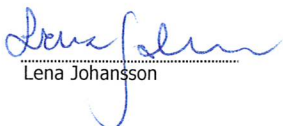
2020-12-31


Sala, 2022-03-01


Christina Andersson


Elsie Ehnberg


Linda Smedberg

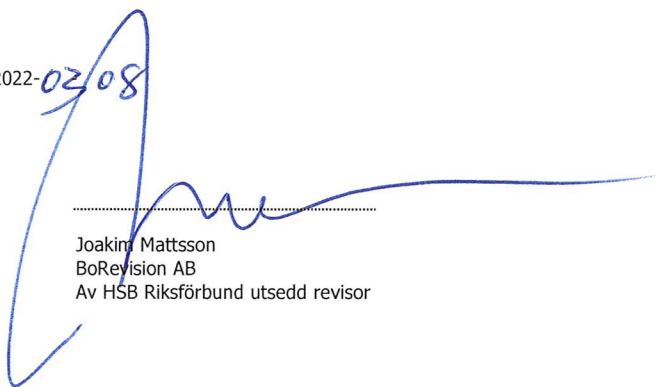

Lena Johansson


Jonas Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-08



Senada Trstena
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hattmakaren i Sala, org.nr. 779500-0608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hattmakaren i Sala 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

AS
J
CT
VS
SI

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 Hatmakaren i Sala för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

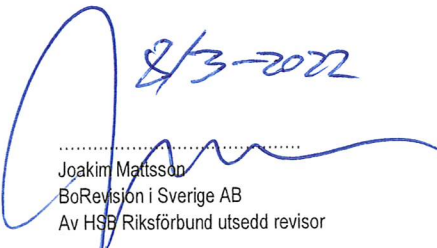
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

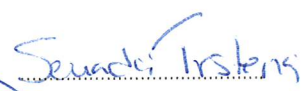
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

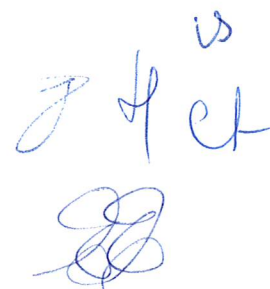
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Sala den 1 / 3 2022


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Senada Trstena
Av föreningen vald revisor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Hattmakaren i Sala



229
KR/KVM
SPARANDE



2998
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



180
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD










Nej
TOMTRÄTT



753
KR/KVM
ÅRSavgift

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

Handwritten notes in blue ink: "7 H W ST CT" and a signature.

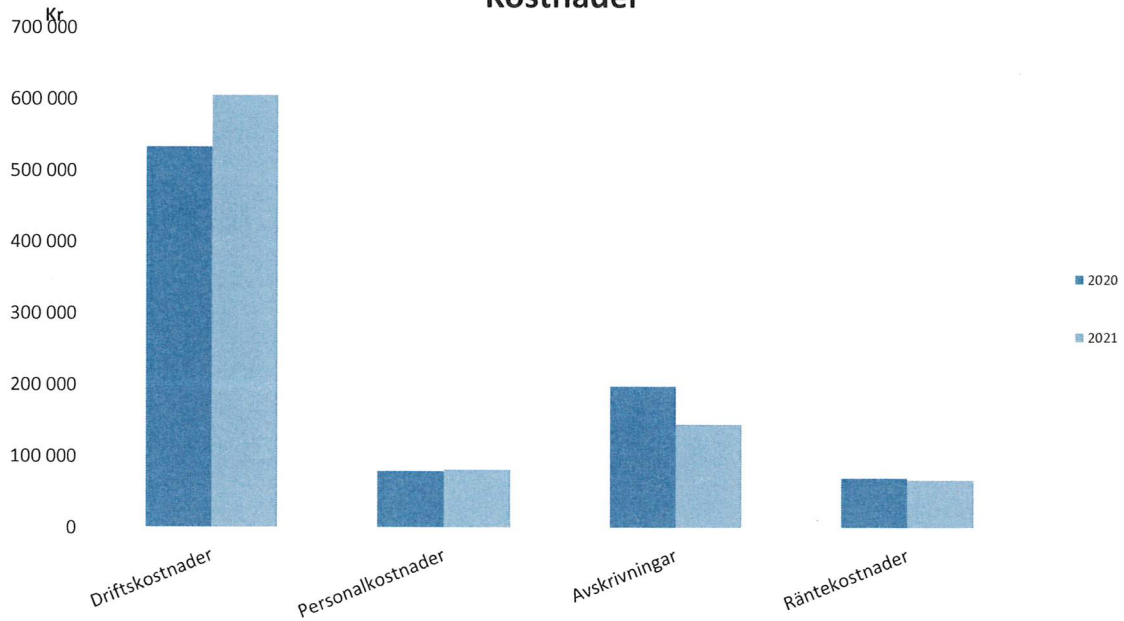
	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 229 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 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 2998 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 180 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 753 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.

214 VS
ST

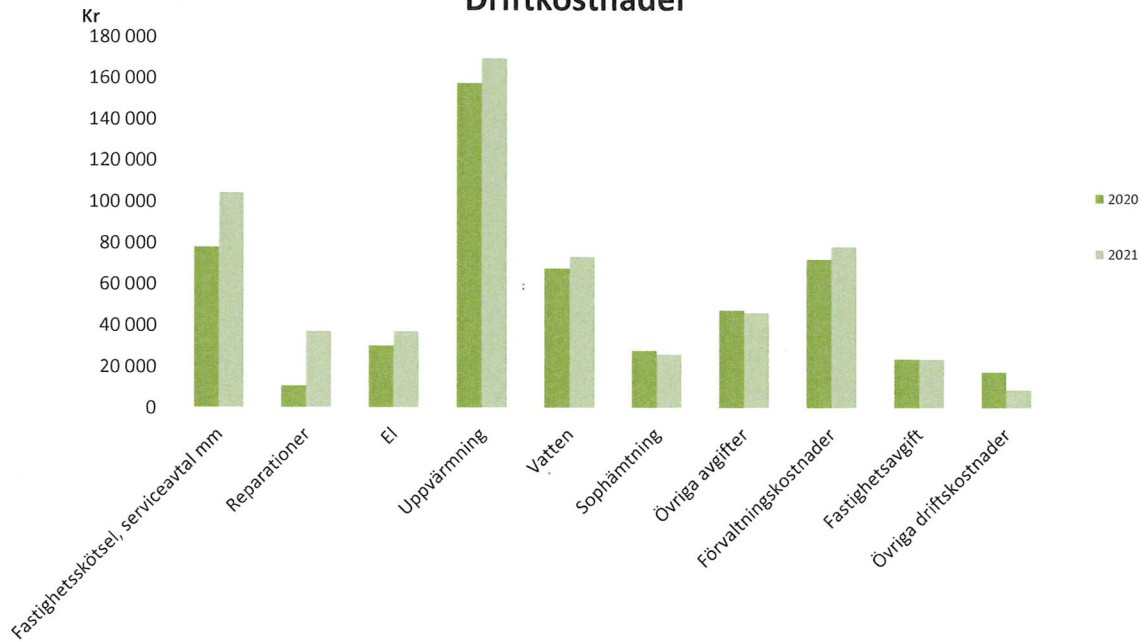


HSB brf Hattmakaren i Sala

Kostnader



Driftkostnader



Handwritten signature and initials: ST 12 4 CA