

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vasastaden nr 7, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

VERKSAMHETEN

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 2018-11-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Magna 3, i Västerås som bebyggdes år 1907 och totalrenoverades 1985.

På fastigheten finns ett bostadshus med 3 uppgångar med adress Stora gatan 71 A-C, Västerås.

Föreningens 13 bostäder fördelar sig enligt följande:

7 st 2 r o k 537 m²
6 st 3 r o k 601 m²

Lägenhetsyta: 1 138 m²

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2021.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Magna samfällighetsförening. Föreningens andel är 10,7%. Samfälligheten förvaltar gård samt soprum.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen via underentreprenörer.

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

Åtgärd	År
Rotrenovering	1985
Balkongrenovering	2007
Fönsterrenovering	2009
Porttelefon	2012
Fasadrenovering	2014
Renovering relax	2015



Renovering av trapphus 2016-2017
Renovering tvättstuga 2016-2017
Renovering av balkongtrall 2017
Renovering av undercentral 2017
Utbyte av samtliga termostater ventiler radiatorer 2017
Målning av tak 2019
Renovering fasad 2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Föreningen har under året renoverat fasaden mot gårdssidan, förbättrat dagvattenhanteringen och bytt balkongräcken. Föreningen har en egen underhållsplan som kommer att uppdateras under år 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar. Årets fonderingsbehov uppgår till 106 058 kronor.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 154 333. Under året har föreningen amorterat 170 000 kr och tagit ett nytt lån på 2 000 000 kr.

Avgiften var oförändrad inför 2021. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2022. Årsavgifterna uppgår till 650 kr/kvm.

Ränteutgifterna beräknas öka något då ett lån sätts om under år 2022 och ett nytt lån togs under år 2021.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls i juni 2021 med hjälp av poströstning. På stämman deltog 12 medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2021-12-21 i basturummet där 13 medlemmar deltog för påfyllnadsval till styrelsen som inte var fulltalig.

Föreningen hade vid årets slut 17 (16) medlemmar .
Under året har 1 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tommy Sunvisson	ordförande (avgick 2021-11-29)
Charlotte Olofsdotter	ledamot
Aida Redzic	sekreterare
Daniel Eklund	suppleant
Fredrik Eriksson	suppleant t.om 2021-12-21 ledamot from 2021-12-21
Monica Sunvisson	suppelant (avgick 2021-11-30)
Runa Parmert	suppleant t.om 2021-12-21 ledamot from 2021-12-21
Anette Titze	suppleant from 2021-12-21
Johan Steen	suppleant from 2021-12-21

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Fredrik Eriksson, Aida Redzic, Charlotte Olofsdotter och Runa Parmert.

Firmatecknare har varit Tommy Sunvisson (tom 2021-11-29), Aida Redzic, Fredrik Eriksson (from 2021-12-21) Charlotte Olofsdotter och Runa Parmert (from 2021-12-21).

Revisor har under året varit Borevision.

Valberedning har varit styrelsen.

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	745	745	783	740	742
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 869	86	-408	188	-14
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	-18%	16%	15%	21%	18%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	650	650	650	650	650
Bankskuld kr/m ²	5 408	3 800	3 897	3 967	3 973
Räntekostnader kr/m ²	54	43	46	45	43
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	44%	31%	32%	35%	35%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	93	93	93	125	125

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	277 000	260 000	256 747	86 234
Omföring av årets resultat enl årsstämma			86 234	-86 234
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-366 057	366 057	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		106 058	-106 058	
Årets resultat				-1 869 673
Belopp vid årets slut	277 000	1	602 980	-1 869 673

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	342 981
Disposition ur UH-fond	366 057
Avsatt till UH-fond	- 106 058
Årets resultat	- 1 869 673
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 266 693

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 1 266 693

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

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -1 609 674 kr.

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

**Brf Vasastaden nr 7 i Västerås**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	745 157	745 366
Summa rörelseintäkter		745 157	745 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 415 552	-456 848
Övriga externa kostnader	Not 4	-35 554	-29 797
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-2 000	-24 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-99 880	-99 880
Summa rörelsekostnader		-2 552 986	-610 727
Rörelseresultat		-1 807 829	134 639
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-61 845	-48 405
Summa finansiella poster		-61 845	-48 405
Årets resultat		-1 869 673	86 234



Brf Vasastaden nr 7 i Västerås

Balansräkning

2021-12-31 2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 4 549 557 4 649 437

Inventarier, verktyg och installationer

Not 9 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

4 549 557 4 649 437

Finansiella anläggningstillgångar

Placeringar

Not 10 2 000 2 000

2 000 2 000

Summa anläggningstillgångar

4 551 557 4 651 437

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 3 000 38 322

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 745 894 632 383

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 288 42 841

Summa kortfristiga fordringar

797 182 713 546

Kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

797 182 713 546

SUMMA TILLGÅNGAR

5 348 739 5 364 983



Brf Vasastaden nr 7 i Västerås

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	277 000	277 000
Fond för yttre underhåll	1	260 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>277 001</u>	<u>537 000</u>
<i>Fritt Eget Kapital</i>		
Balanserat resultat	602 980	256 747
Årets resultat	-1 869 673	86 234
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 266 693</u>	<u>342 981</u>
Summa eget kapital	-989 692	879 981
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 553 333	2 779 833
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>4 553 333</u>	<u>2 779 833</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 601 000	1 544 500
Leverantörsskulder	47 437	33 783
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 11 360	12 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 125 301	114 204
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 785 098</u>	<u>1 705 169</u>
Summa skulder	<u>6 338 431</u>	<u>4 485 002</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>5 348 739</u>	<u>5 364 983</u>

**Brf Vasastaden nr 7 i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 869 673	86 234
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 880	99 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 769 793</u>	<u>186 114</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 427	-10 059
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	23 429	-6 396
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 732 937</u>	<u>169 658</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-170 000	-110 000
Inbetalda insatser	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 830 000</u>	<u>-110 000</u>
Årets kassaflöde	97 063	59 658
Likvida medel vid årets början	570 071	510 412
Likvida medel vid årets slut	667 134	570 071

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



Brf Vasastaden nr 7 i Västerås

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Ursprunglig byggnad 1,5 %

Tillkommande utgifter 4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av stämman och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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



Brf Vasastaden nr 7 i Västerås

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	739 716	739 716
Övriga intäkter	5 441	5 650
	<u>745 157</u>	<u>745 366</u>
	745 157	745 366
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	54 547	48 891
Reparationer	11 227	4 051
El	26 931	22 005
Uppvärmning	141 485	116 324
Vatten	23 535	21 879
Övriga avgifter	81 646	49 059
Gemensamhetsanläggning	87 265	87 024
Förvaltningskostnader	72 628	43 713
Fastighetsavgift	18 967	18 577
Övriga driftskostnader	491	3 525
Planerat underhåll	1 896 830	41 801
	<u>2 415 552</u>	<u>456 848</u>
	2 415 552	456 848
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	484	5 622
Juridiska avgifter	448	3 100
Förluster på hyres- och kundfordringar	19 322	0
Revisionskostnad	14 500	20 375
Övriga kostnader	800	700
	<u>35 554</u>	<u>29 797</u>
	35 554	29 797
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	4 000	18 460
Sociala kostnader	-2 000	5 742
	<u>2 000</u>	<u>24 202</u>
	2 000	24 202
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	99 880	99 880
	<u>99 880</u>	<u>99 880</u>
	99 880	99 880
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	55 829	48 405
Övriga finansiella kostnader	6 016	0
	<u>61 845</u>	<u>48 405</u>
	61 845	48 405

**Brf Vasastaden nr 7 i Västerås**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	6 841 896	6 841 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 841 896	6 841 896
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 839 459	-2 739 579
Årets avskrivningar	-99 880	-99 880
Utgående avskrivningar	-2 939 339	-2 839 459
Bokfört värde	3 902 557	4 002 437
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	647 000	647 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 000	647 000
Bokfört värde	647 000	647 000
Summa byggnader och mark	4 549 557	4 649 437
Taxeringsvärde för Magna 3 i Västerås. Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	9 000 000	9 000 000
Mark - bostäder hyreshus	5 000 000	5 000 000
Mark - lokaler	0	0
	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde totalt	14 000 000	14 000 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	109 771	109 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 771	109 771
Ingående avskrivningar	-109 771	-109 771
Utgående avskrivningar	-109 771	-109 771
Bokfört värde	0	0
Not 10 Placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
	2 000	2 000



Brf Vasastaden nr 7 i Västerås

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 000	38 322			
	3 000	38 322			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	70 370	51 642			
Skattefordran	8 390	8 780			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	667 134	570 071			
Övriga fordringar	0	1 890			
	745 894	632 383			
Not 13 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	277 000	260 000	256 747	86 234	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			86 234	-86 234	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-366 057	366 057		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		106 058	-106 058		
Årets resultat				-1 869 673	
Belopp vid årets slut	277 000	1	602 980	-1 869 673	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	122252	0,95%	2024-06-01	1 940 000	120 000
Stadshypotek AB	134374	0,69%	2024-07-30	1 404 500	30 000
Stadshypotek AB	64155	0,95%	2023-07-30	1 398 833	40 000
Stadshypotek AB	991377	1,00%	2022-07-30	1 411 000	40 000
				6 154 333	230 000
				4 553 333	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
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					5 004 333
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				6 909 000	6 909 000
<i>varav frigjorda</i>				143 000	2 125 000
Summa ställda säkerheter				6 766 000	4 784 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				230 000	110 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 371 000	1 434 500
				1 601 000	1 544 500
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Fond för inre underhåll				2 360	3 682
Övriga kortfristiga skulder				9 000	9 000
				11 360	12 682
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				61 643	63 535
Upplupna räntekostnader				3 091	3 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				60 567	47 126
				125 301	114 204
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					





Brf Vasastaden nr 7 i Västerås

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Västerås, 2022-03-24


Aida Redzic

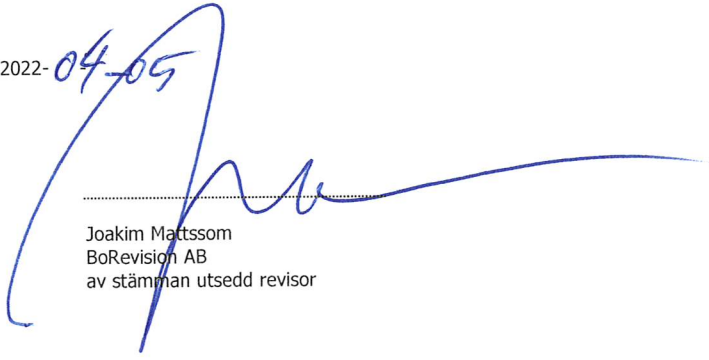

Charlotte Olofsdotter Henriksen


Fredrik Eriksson


Runa Parmert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

04-05


Joakim Mattsson
BoRevision AB
av stämman utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vasastaden nr 7, org.nr. 716412-2074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasastaden nr 7 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 juni 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Stämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vasastaden nr 7 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

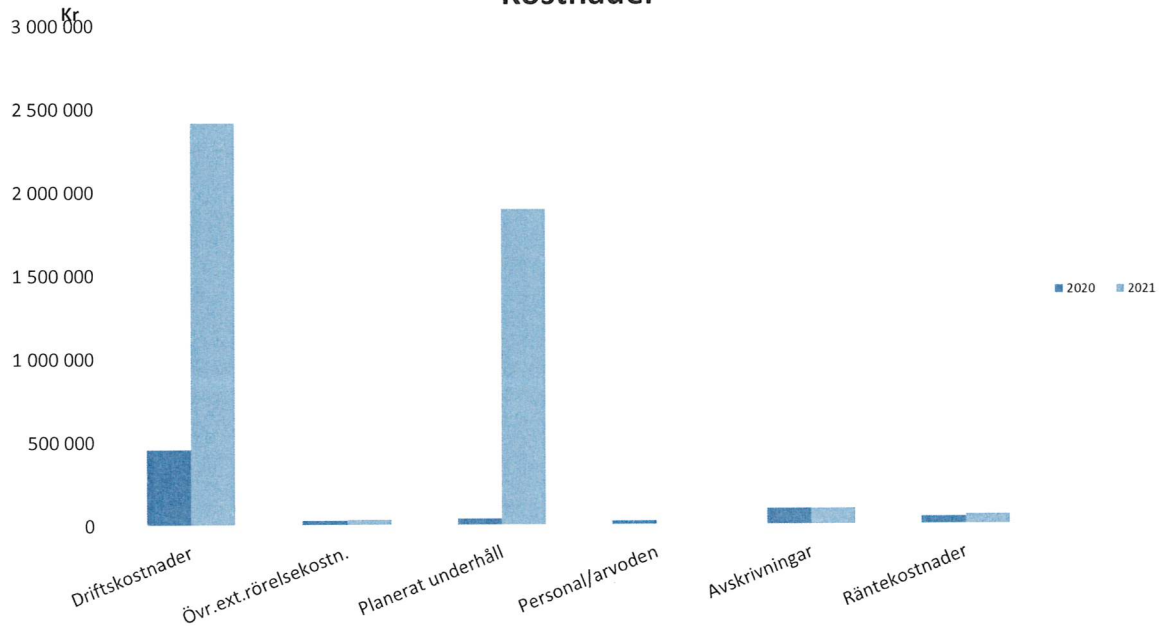
Västerås den 5 / 4 2022

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

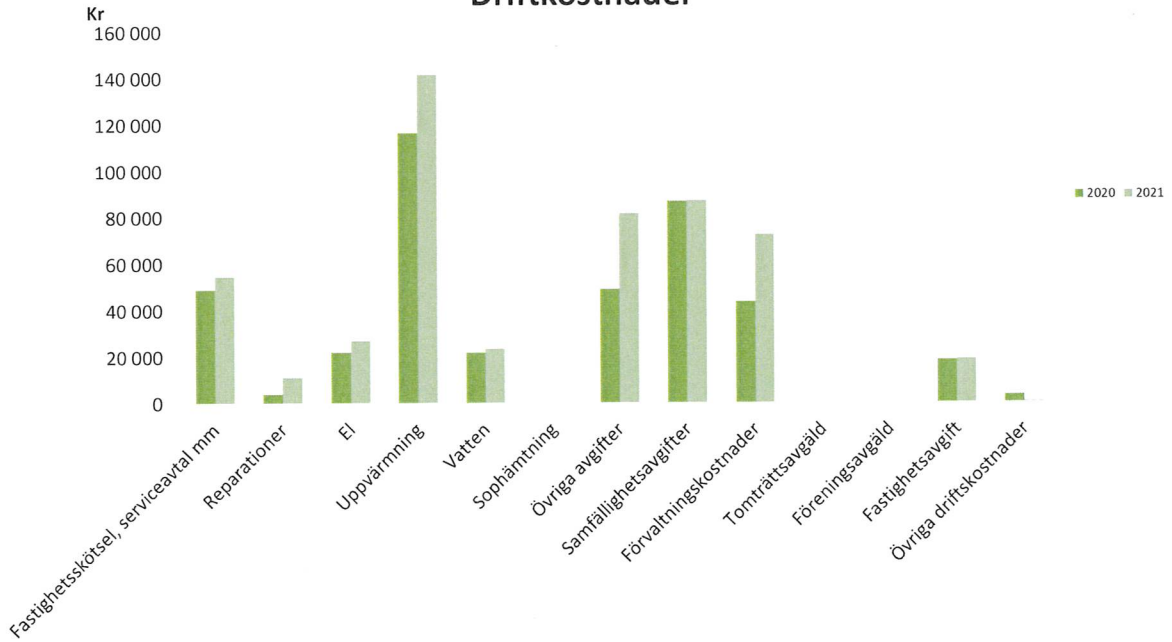


Brf Vasastaden nr 7 i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Vasastaden nr 7 i Västerås



120
KR/KVM
SPARANDE



5408
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



169
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD










Nej
TOMTRÄTT



650
KR/KVM
ÅRSVAGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande -1234 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 5408 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 169 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 650 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.