



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Göta i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2019-10-22.

Föreningen har sitt säte i Köping och äger fastigheten Grönsiskan 38 i Köping och som byggdes år 1933-34.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans tre trapphus med adresserna Åsgränd 3 A – C, Köping.

Föreningens 16 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st	1 rok	37 m ²
10 st	2 rok	49 m ²

Lägenhetsyta: 714 m²

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts i Maj 2019.

Både den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna.

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

Åtgärd	År
Stammar	1999
Badrum	1999
Undercentral	1999
Tak	2000

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 18 (18) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 4 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Niklas Berglund	ordförande
Anders Johansson	vice ordförande
Ellinor Larsson	sekreterare
Kent Fredriksson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Johansson och Niklas Berglund.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Ellinor Larsson, Niklas Berglund, Anders Johansson samt Kent Fredriksson två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Dan Eckerståhl HSB MälarDalarna.

Revisor

Revisorer har varit Håkan Huggare samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Niklas Berglund som sammankallande.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Niklas Berglund har varit ombud till föreningsstämman med Anders Johansson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-28. På stämman deltog 5 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen gjort löpande underhåll samt bytt en cirkulationspump. Diverse målningsarbeten samt nyplantering av buskar är framflyttat.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 108 000 kronor.

Planerade åtgärder enligt underhållsplan de närmaste åren är diverse målningsarbeten, byte av tvättmaskiner, byte värmeväxlare samt reglersystem.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 620 982 kr. Under året har föreningen amorterat 70 780 kr.

Under 2019 beslutade styrelsen om en höjning med 3 %. För 2020 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår efter detta till 1046 kr/kvm.

Budgeten för år 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen bedömer att mindre avgiftshöjningar kan ske beroende på eventuellt ökade driftskostnader samt att säkerställa framtida fonderingsbehov.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Under året har delar av styrelsen deltagit på HSBs ägarträff samt informationsträff om förvaltningen.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	746	725	711	690	683
Resultat efter finansiella poster tkr	117	123	85	86	22
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	33%	29%	27%	22%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	1 046	1 015	996	967	957
Bankskuld kr/m ²	2 270	2 369	2 451	2 516	2 581
Räntekostnader kr/m ²	31	34	39	54	69
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	54%	59%	61%	63%	70%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	151	141	139	114	137

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 960	759 318	-142 955	122 778
Omföring av årets resultat enl årsstämma			122 778	-122 778
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-5 293	5 293	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		108 000	-108 000	
Årets resultat				117 203
Belopp vid årets slut	15 960	862 025	-122 884	117 203



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	-	20 177
Disponerat ur UH-fonden		5 293
Avsatt till UH-fonden	-	108 000
Årets resultat		<u>117 203</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	5 681

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-	5 681
-------------------------	---	-------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 862 025 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 14 496 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Göta i Köping****Resultaträkning****2019-01-01
2019-12-31** **2018-01-01
2018-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	746 395	725 064
Summa rörelseintäkter		746 395	725 064

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-528 305	-507 165
Planerat underhåll	Not 4	-5 293	-9 170
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-23 301	-11 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-50 155	-50 155
Summa rörelsekostnader		-607 054	-578 140

Rörelseresultat**139 341 146 924****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-22 138	-24 146
Summa finansiella poster		-22 138	-24 146

Årets resultat**117 203 122 778****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-108 000	-101 000
Disposition underhållsfond	5 293	9 170
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-102 707	-91 830

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**14 496 30 948**

**HSB brf Göta i Köping****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8

1 275 530

1 325 685

Mark

Not 9

2 750

2 750

1 278 2801 328 435

Summa anläggningstillgångar

1 278 2801 328 435**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10

0

4

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 284 719

1 186 055

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11

8 589

12 719

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 94156 5831 357 2491 255 362

Summa omsättningstillgångar

1 357 2491 255 362**Summa tillgångar****2 635 529****2 583 797**



HSB brf Göta i Köping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

15 960

15 960

Underhållsfond

862 025

759 318

877 985

775 278

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-122 885

-142 955

Årets resultat

117 203

122 778

-5 682

-20 177

Summa eget kapital

872 304

755 102

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 550 202

1 620 982

1 550 202

1 620 982

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

70 780

70 780

Leverantörsskulder

21 650

22 784

Fond för inre underhåll

6 762

6 762

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

455

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

113 377

107 388

213 024

207 714

Summa skulder

1 763 226

1 828 696

Summa eget kapital och skulder

2 635 529

2 583 797

HSB brf Göta i Köping

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	117 203	122 778
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	50 155	50 155
Kassaflöde från löpande verksamhet	167 358	172 933
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 224	-21 566
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 310	-21 837
Kassaflöde från löpande verksamhet	169 444	129 530
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-70 780	-58 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-70 780	-58 552
Årets kassaflöde	98 664	70 978
Likvida medel vid årets början	1 186 055	1 115 077
Likvida medel vid årets slut	1 284 719	1 186 055

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



HSB brf Göta i Köping**Noter**

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

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,97 %

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 75 963 kr. (75 963 kr)

Övrigt

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



**HSB brf Göta i Köping**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Ärsavgifter	746 784	725 064
Hyror	14 400	14 400
Övriga intäkter	-389	0
Bruttoomsättning	760 795	739 464
Hyresbortfall	-14 400	-14 400
	746 395	725 064
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	101 740	130 343
Reparationer	36 039	18 898
El	15 852	14 427
Uppvärmning	94 581	104 239
Vatten	42 848	47 820
Sophämtning	28 329	28 331
Övriga avgifter	81 404	85 062
Förvaltningskostnader	110 283	60 569
Fastighetsavgift	9 078	8 586
Övriga driftskostnader	8 150	8 891
	528 305	507 165
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	5 293	9 170
	5 293	9 170
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	17 730	8 865
Sociala kostnader	5 571	2 785
	23 301	11 650
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	50 155	50 155
	50 155	50 155
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	22 137	23 997
Räntekostnader kortfristiga skulder	1	0
Övriga finansiella kostnader	0	149
	22 138	24 146

**HSB brf Göta i Köping**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 550 053	2 550 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 550 053	2 550 053
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 224 368	-1 174 213
Årets avskrivningar	-50 155	-50 155
Utgående avskrivningar	-1 274 523	-1 224 368
Bokfört värde	1 275 530	1 325 685
Taxeringsvärde för Grönsiskan 38 i Köping Värdeår 1933.		
Byggnad - bostäder hyreshus	2 357 000	2 104 000
Byggnad - lokaler	0	0
	2 357 000	2 104 000
Mark - bostäder hyreshus	669 000	758 000
Mark - lokaler	0	0
	669 000	758 000
Taxeringsvärde totalt	3 026 000	2 862 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 750	2 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 750	2 750
Bokfört värde	2 750	2 750





HSB brf Göta i Köping

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	4			
	0	4			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	3 759	4 251			
Skattekonto	4 830	6 915			
Övriga fordringar	0	1 553			
	8 589	12 719			
Not 12 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	15 960	759 318	-142 955	122 778	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			122 778	-122 778	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-5 293	5 293		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		108 000	-108 000		
Årets resultat				117 203	
Belopp vid årets slut	15 960	862 025	-122 884	117 203	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	191643	1,14%	2021-10-30	381 718	8 676
Stadshypotek AB	229663	1,39%	2022-06-01	615 252	22 104
Stadshypotek AB	303637	1,40%	2021-06-30	624 012	40 000
				1 620 982	70 780
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 550 202	
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					
					1 267 082
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				2 405 500	2 405 500
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				2 405 500	2 405 500
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				70 780	70 780
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				70 780	70 780
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				455	0
				455	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				59 239	54 955
Upplupna räntekostnader				2 433	2 539
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				51 705	49 894
				113 377	107 388
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Göta i Köping

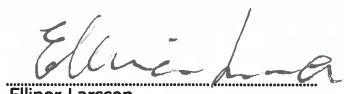
Noter

2019-12-31

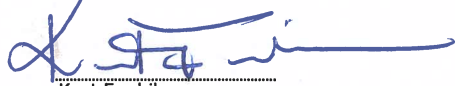
2018-12-31

Köping, 2020-05-07


Anders Johansson


Ellinor Larsson

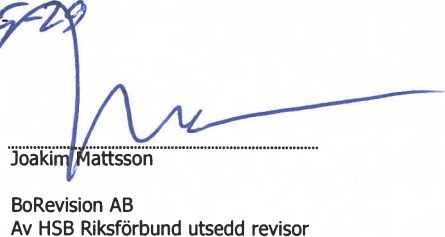

Niklas Berglund


Kent Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29


Håkan Högberg

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Göta i Köping, org.nr. 778500-1566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göta i Köping för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Göta i Köping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Köping den 29/5 2020

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Håkan Huggare
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Göta i Köping



242
KR/KVM
SPARANDE



2270
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



215
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



1046
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

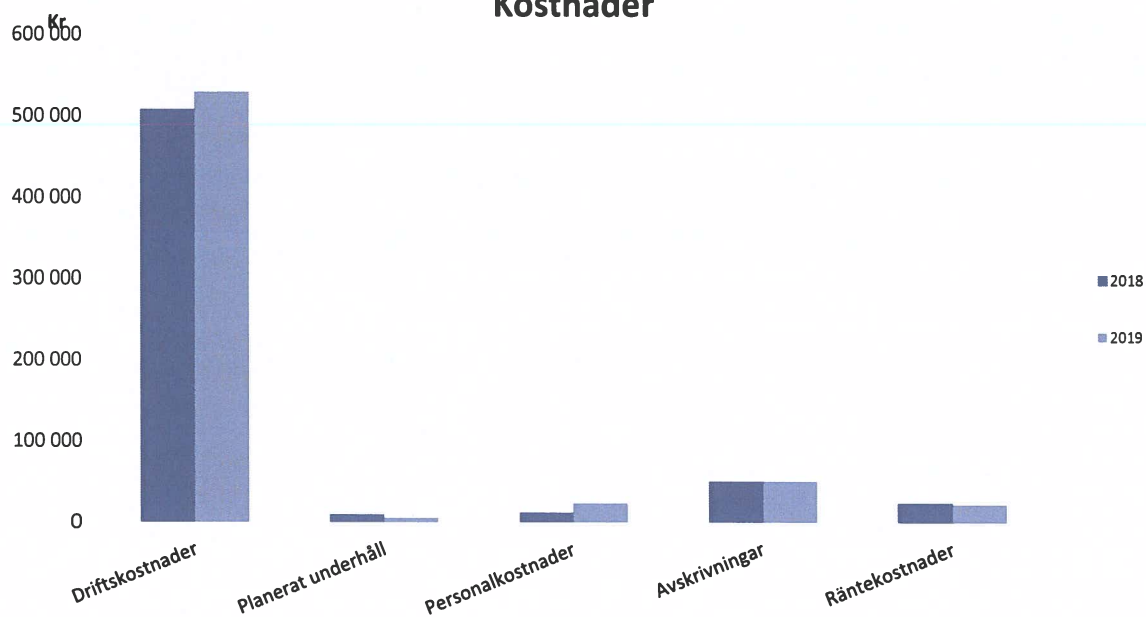
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 242 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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-behoven.	 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 2270 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 2%	 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 215 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 1046 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.



HSB brf Göta i Köping

Kostnader



Driftskostnader

