



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Sjuan i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2019-07-10.

Föreningens har sitt säte i Köping och äger Fastigheten Bele 14 som byggdes år 1952.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans tre trapphus med adresserna Barnhemsgatan 9 A- C, Köping.

Föreningens 17 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st	2 rok	57 m2
6 st	3 rok	71 m2
2 st	4 rok	94 m2
1 st	5 rok	153 m2

Lägenhetsyta: 1 227,5 m2

Inom föreningen finns 19 p-platser och en lokal med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector från och med 2020-01-01 är ny försäkringsgivare Folksam. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 17 maj 2019.

Både den administrativa, tekniska förvaltningen samt lokalvården har skötts av HSB MälarDalarna.

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

Åtgärd	År
Fasad	1993
Stambyte, badrum	2005
Fönster	2008
Dörrar och postboxar	2014
Energibalansering	2016

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 21 (21) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. 3 (1) överlåtelser har gjorts under året.



Styrelsen

Patrik Langham	Ordförande
Gunnar Strandh	sekreterare
Petra Pettersson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna
Daniel Silfver	ledamot
Boris Yukhin	ledamot
Robin Carnbrand	ledamot
Jan Morten Björstad	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Langham och Boris Yukhin.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunnar Strandh, Patrik Langham, Jan-Morten Björstad och Robin Carnbrand två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Jan Morten Björstad

Revisor

Revisorer har varit Sabina Schöttle-Eriksson med Inger Kronkvist som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Larsson och Viola Tiainen med Viola Tiainen som sammankallande.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Patrik Langham utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Gunnar Strandh som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07 i föreningslokalen på Barnhemsgatan 9B. På stämman deltog 8 medlemmar.

Underhåll och investeringar

En ny tvättmaskin har installerats och plåtarbeten har utförts.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 55 900 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i Underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.



Under de närmaste åren ska följande åtgärder göras planeras inga större underhåll ev. byta av tvättmaskiner.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 383 902 kr. Under året har föreningen amorterat 43 656 kr.

Årsavgifterna för 2019 har varit oförändrade och även för 2020 beslutade styrelsen att årsavgifterna skulle vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår efter detta till 693 kr/m² bostadsrätts yta.

Budgeten för 2020 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder, utifrån lägre lyft. Föreningen har ett lån som löper ut 2020-06-01, ränta 1,72 % samt ett mindre lån på 3-månaders ränta som löper ut 2020-01-20 till räntan 1,65 %.

Styrelsen bedömer att ekonomin kommer att vara stabil med inga eller små höjningar av årsavgiften.

Föreningsinformation

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

Under året har man haft en städdag samt luciakaffe i föreningslokalen.

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	937	928	908	938	907
Resultat efter finansiella poster tkr	-63	10	-25	115	-38
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	32%	33%	32%	32%	30%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	693	693	680	680	680
Bankskuld kr/m ²	2 757	2 792	2 828	2 863	2 899
Räntekostnader kr/m ²	51	54	55	64	81
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	58%	62%	63%	64%	70%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	46	47	50	42	54



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 624	1 595 787	76 575	10 254
Omföring av årets resultat enl årsstämma			10 254	-10 254
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-67 887	67 887	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		55 900	-55 900	
Årets resultat				-63 137
Belopp vid årets slut	29 624	1 583 800	98 816	-63 137

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	86 829
Disponerat ur UH-fonden	67 887
Avsatt till UH-fonden	- 55 900
Årets resultat	- 63 137
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	35 679

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	35 679
-------------------------	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 583 800 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -51 150 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Sjuan i Köping**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	937 372	928 397
Summa rörelseintäkter		937 372	928 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-642 449	-588 831
Planerat underhåll	Not 4	-67 887	-34 063
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-48 604	-50 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-178 557	-178 557
Summa rörelsekostnader		-937 497	-852 239
Rörelseresultat		-125	76 158
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-63 012	-65 904
Summa finansiella poster		-63 012	-65 904
Årets resultat		-63 137	10 254
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-55 900	-57 900
Disposition underhållsfond		67 887	34 063
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		11 987	-23 837
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-51 150	-13 583

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

Byggnader

Not 8

4 111 520

4 290 077

Mark

Not 9

25 000

25 000

Inventarier

Not 10

0

0

4 136 520

4 315 077

Summa anläggningstillgångar

4 136 520

4 315 077**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11

1 260

0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 032 953

974 755

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12

15 297

15 327

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 537

23 752

1 066 047

1 013 834

Summa omsättningstillgångar

1 066 047

1 013 834**Summa tillgångar**

5 202 567

5 328 911



HSB brf Sjuan i Köping

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 624	29 624
Upplåtelseavgifter	20 000	20 000
Underhållsfond	1 583 800	1 595 787
	<u>1 633 424</u>	<u>1 645 411</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	98 816	76 575
Årets resultat	-63 137	10 254
	<u>35 679</u>	<u>86 829</u>
Summa eget kapital	<u>1 669 103</u>	<u>1 732 240</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>1 958 350</u>	<u>3 383 902</u>
	<u>1 958 350</u>	<u>3 383 902</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 425 552	43 656
Leverantörsskulder	5 077	35 244
Fond för inre underhåll	23 349	35 630
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 10 232	11 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>110 904</u>	<u>87 151</u>
	<u>1 575 114</u>	<u>212 769</u>
Summa skulder	<u>3 533 464</u>	<u>3 596 671</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 202 567</u>	<u>5 328 911</u>

**HSB brf Sjuan i Köping**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-63 137	10 254
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	178 557	178 557
Kassaflöde från löpande verksamhet	115 420	188 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 985	-982
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-19 551	-74 956
Kassaflöde från löpande verksamhet	101 854	112 873
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-43 656	-43 656
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-43 656	-43 656
Årets kassaflöde	58 198	69 217
Likvida medel vid årets början	974 755	905 538
Likvida medel vid årets slut	1 032 953	974 755

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

**HSB brf Sjuan i Köping****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,6 %

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 64 085 kr. (64 085 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Sjuan i Köping**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	850 872	850 872
	Hyrer	67 325	67 325
	Övriga avgifter	10 650	10 200
	Övriga intäkter	8 525	0
		<u>937 372</u>	<u>928 397</u>
		937 372	928 397
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	113 801	101 761
	Reparationer	83 044	64 724
	El	27 282	20 989
	Uppvärmning	162 631	164 050
	Vatten	59 950	55 479
	Sophämtning	24 695	20 849
	Övriga avgifter	18 283	13 993
	Förvaltningskostnader	75 725	76 768
	Fastighetsavgift	17 995	17 995
	Övriga driftskostnader	59 043	52 223
		<u>642 449</u>	<u>588 831</u>
		642 449	588 831
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	67 887	34 063
		<u>67 887</u>	<u>34 063</u>
		67 887	34 063
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	26 997	29 319
	Vicevärdsarvode	8 000	7 250
	Övriga arvoden	500	500
	Revisorsarvode	2 284	2 218
	Sociala kostnader	10 623	11 301
		<u>48 404</u>	<u>50 588</u>
		48 404	50 588
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	178 557	178 557
		<u>178 557</u>	<u>178 557</u>
		178 557	178 557
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	63 012	65 904
		<u>63 012</u>	<u>65 904</u>
		63 012	65 904

**HSB brf Sjuan i Köping**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 477 538	6 477 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 477 538	6 477 538
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 187 461	-2 008 904
Årets avskrivningar	-178 557	-178 557
Utgående avskrivningar	-2 366 018	-2 187 461
Bokfört värde	4 111 520	4 290 077
Taxeringsvärde för Bele 14 i Köping. Värdeår 1952		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 474 000	4 012 000
Byggnad - lokaler	138 000	143 000
	4 612 000	4 155 000
Mark - bostäder hyreshus	1 149 000	1 303 000
Mark - lokaler	80 000	62 000
	1 229 000	1 365 000
Taxeringsvärde totalt	5 841 000	5 520 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Bokfört värde	25 000	25 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	6 863	6 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 863	6 863
Ingående avskrivningar	-6 863	-6 863
Utgående avskrivningar	-6 863	-6 863
Bokfört värde	0	0

**HSB brf Sjuan i Köping**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 260	0
	1 260	0

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	7 470	7 470
Skattekonto	7 827	7 857
	15 297	15 327

Not 13 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 000	29 624	1 595 787	76 575	10 254
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				10 254	-10 254
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-67 887	67 887	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			55 900	-55 900	
Årets resultat					-63 137
Belopp vid årets slut	20 000	29 624	1 583 800	98 816	-63 137

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	170798	1,65%	2020-01-20	203 250	9 000
Stadshypotek AB	207391	1,72%	2020-06-01	1 200 914	13 268
Stadshypotek AB	212471	1,53%	2021-06-30	1 064 738	11 388
Stadshypotek AB	222731	1,69%	2024-06-30	915 000	10 000
				3 383 902	43 656

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 958 350**

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 3 165 622

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	4 400 000	4 400 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	4 400 000	4 400 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	43 656	43 656
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 381 896	0
	1 425 552	43 656

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	4 921	5 457
Källskatt	5 311	5 631
	10 232	11 088

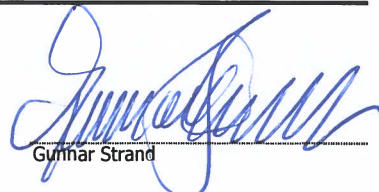
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	60 315	53 992
Upplupna räntekostnader	2 307	2 276
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 282	30 883
	110 904	87 151

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**HSB brf Sjuan i Köping****Noter****2019-12-31****2018-12-31**

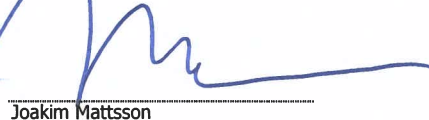
Köping, 2020-03-29


Boris Yukhin
Daniel Silfver
Gunnar Strand
Jan Morten Björstad
Patrik Langham
Petra Pettersson
Robin Carnbrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-29


Sabina Schöttle-Eriksson

Av stämman vald revisor


Joakim MattssonBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjuan i Köping, org.nr. 778500-1533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjuan 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 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.

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 Sjuan 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 29/3 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Sabina Schöttle-Eriksson

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Sjuan i Köping



142

KR/KVM

SPARANDE



2630

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



194

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



693

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

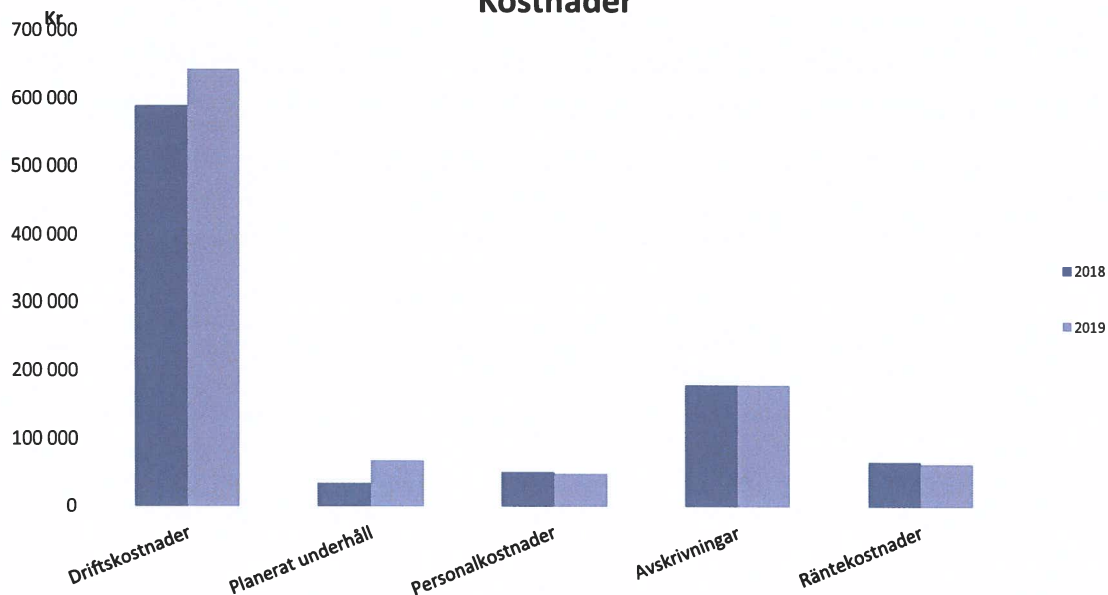
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 142 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-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 2630 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 194 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 693 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 Sjuan i Köping

Kostnader



Driftkostnader

