



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Turbo i Sala 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 2019-07-29.

Föreningen som har sitt säte i Sala, äger fastigheten Vattentornet 1 i Sala som byggdes år 1980-1981 (värdeår 1981). På fastigheten finns 88 småhus och 12 radhus med adresserna Mariebergsgatan 1-15 och Turbogatan 13-68.

Föreningens 100 bostäder fördelar sig enligt följande

38 lgh	2 r o k	67,0 m ²
43 lgh	3 r o k	86,0-87,0 m ²
6 lgh	4 r o k	94,5-107,0 m ²
13 lgh	5 r o k	124,0-127,0 m ²

Lägenhetsyta 8 513 m²

Inom föreningen finns 55 garageplatser och 65 p-platser varav 11 är gästparkeringar. Föreningen har idagsläget 1 el-laddplats.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Protector from 20-01-01 är fastigheterna försäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2019.

HSB Mälardalarna har skött den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen är kvalitetscertifierad hos HSB sedan 2002. Föreningen anslöt sig till HSB's Energitygg 2011. TV distributionen är avtalad med Comhem.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ventilation	2013
Fjärrvärmeväxlare	2019



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 128 (128) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 7 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Göran Andersson	ordförande
Sven Westman	vice ordförande
Stefan Rohlin	sekreterare
Leif Möller	ledamot
Hans Lennart Hansson	ledamot
Ulla Ericsson	ledamot/studieorganisatör
Kjell Wennerborg	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Andersson, Leif Möller, Sven Westman samt Ulla Ericsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Göran Andersson, Kaj Silfver, Leif Möller och Stefan Rohlin, två i förening.

Styrelsens kunskap

Göran Andersson, Sven Westman och Stefan Rohlin innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Revisor

Revisor har varit Mikael Tonér med Kent Löfgren som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Torbjörn Ward (sammankallande), Urban Boija och Kerstin Andersson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Göran Andersson med Sven Westman som suppleant, utsågs att representera föreningen.

Vicevärd

Vicevärd har varit Kaj Silfver.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28 i föreningslokalen. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har föreningen utfört följande:

- ✓ Föreningens värmesystem hade blivit för dyrt att underhålla så hela anläggningen blev uppgraderad under sommaren. Resultaten har blivit en jämnare innetemperatur, snabbare tillgång till varmvatten och lägre vattenförbrukning.
- ✓ Innegivare monterade i samtliga lägenheter för snabbare felsökning vid avvikelser.
- ✓ Stora lekplatsen renoverad och målad.
- ✓ Nya trappor vid gård 4 och bastun.
- ✓ Handikappanpassad gång vid gård 4.
- ✓ Träd i skogen mot Bråsta backe fällda. Dom riskerade att falla mot föreningens fastigheter.
- ✓ En sopmaskin för sand är införskaffad. Extern tjänst behöver inte anlitas.
- ✓ All utebelysning har LED lampor.

Under 2020 kommer fönster på fastigheterna att bytas.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 573 000 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.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 749 866 kr. Under året har föreningen amorterat 668 222 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter 2019. För 2020 beslutade styrelsen om höjda årsavgifter med 1%. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 681 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra.

Föreningens budget för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens ekonomi är stabil och styrelsen engagerar sig ständigt i ekonomiska frågor för att optimera föreningens ekonomi.

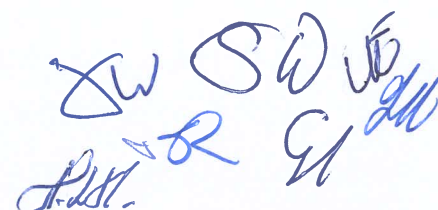
Föreningsinformation

Föreningsinformation: HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*.

Styrelsen har deltagit i ägarträff med HSB Mälardalarna.

Informationsmöte hölls i december samt informationsblad ang värmesystem och fönster har distribuerats till medlemmarna. Medlemmarna bjöds på jultallrik i december.

Föreningens mailadress: hsb.brfturbo@gmail.com





Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 951	5 986	6 398	5 881	5 827
Resultat efter finansiella poster tkr	2 008	1 406	1 648	1 581	1 443
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	34%	29%	23%	18%	13%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	674	674	668	668	661
Bankskuld kr/m ²	2 085	2 164	2 310	2 622	2 674
Räntekostnader kr/m ²	22	34	46	64	80
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	33%	34%	45%	51%	52%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	67	76	71	71	75
El kr/kvm	11	11	10	10	12
Fjärrvärme kr/kvm	85	85	83	87	83
Vatten kr/kvm	26	27	27	29	27

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 270 900	2 933 958	2 508 121	1 405 681
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 405 681	-1 405 681
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-119 991	119 991	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		573 000	-573 000	
Årets resultat				2 008 145
Belopp vid årets slut	1 270 900	3 386 967	3 460 793	2 008 145

Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 913 802
Disponerat ur UH-fonden	119 991
Avsatt till UH-fonden	- 573 000
Årets resultat	<u>2 008 145</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 468 938

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 468 938
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 386 967 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 555 136 kr, se resultaträkningen.

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

[Handwritten signatures and initials]



HSB brf Turbo i Sala

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 950 754	5 936 258
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	49 807
Summa rörelseintäkter		5 950 754	5 986 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 357 636	-2 385 536
Planerat underhåll	Not 5	-119 991	-720 238
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-548 020	-582 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-726 319	-602 962
Summa rörelsekostnader		-3 751 966	-4 290 814
Rörelseresultat		2 198 788	1 695 251
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-190 664	-289 570
Summa finansiella poster		-190 643	-289 570
Årets resultat		2 008 145	1 405 681
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-573 000	-644 000
Disposition underhållsfond		119 991	720 238
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-453 009	76 238
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 555 136	1 481 919



HSB brf Turbo i Sala

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 10 25 217 041 23 340 256

Mark

Not 11 1 785 000 1 785 000

Inventarier

Not 12 87 006 70 534

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 636 875 30 375

27 725 922 25 226 165

Summa anläggningstillgångar

27 725 922 25 226 165

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14 1 710 92

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 076 456 2 606 962

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 61 237 100 712

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

213 611 199 374

2 353 014 2 907 140

Kassa och bank

Not 16 176 580

Summa omsättningstillgångar

2 353 190 2 907 720

Summa tillgångar

30 079 112 28 133 885



HSB brf Turbo i Sala

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 270 900	1 270 900
Underhållsfond	3 386 967	2 933 958
	<u>4 657 867</u>	<u>4 204 858</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 460 793	2 508 121
Årets resultat	2 008 145	1 405 681
	<u>5 468 938</u>	<u>3 913 802</u>
Summa eget kapital	<u>10 126 805</u>	<u>8 118 660</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>14 123 084</u>	<u>17 749 866</u>
	14 123 084	17 749 866
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	3 626 782	668 222
Aktuell skatteskuld	695 106	92 827
Fond för inre underhåll	126 966	78 528
Övriga kortfristiga skulder	706 771	650 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	61 195	70 169
	Not 21	
	<u>612 403</u>	<u>704 711</u>
	5 829 223	2 265 359
Summa skulder	<u>19 952 307</u>	<u>20 015 225</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>30 079 112</u>	<u>28 133 885</u>

**HSB brf Turbo i Sala**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 008 145	1 405 681
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	726 319	602 962
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 734 464	2 008 643
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 620	478 622
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	605 304	-698 255
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 363 388	1 789 010
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 559 270	0
Pågående arbeten	-636 875	-30 375
Investeringar i maskiner/inventarier	-29 931	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 226 076	-30 375
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-668 222	-1 249 278
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-668 222	-1 249 278
Årets kassaflöde	-530 910	509 357
Likvida medel vid årets början	2 607 542	2 098 185
Likvida medel vid årets slut	2 076 632	2 607 543

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

**HSB brf Turbo 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.

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

Byggnader 1,86 %

Inventarier 10-20%

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 28 983 449 kr. (28 983 449 kr)

Övrigt

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



HSB brf Turbo i Sala

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 739 408	5 739 408
	Hyrer, garage och p-platser	290 643	290 496
	Övriga avgifter	318	0
	Övriga intäkter	28 907	9 049
	Bruttoomsättning	6 059 276	6 038 953
	Hyresbortfall	-18 483	-12 656
	Avsatt till inre fond	-90 039	-90 039
		5 950 754	5 936 258
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	49 807
		0	49 807
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	133 996	148 843
	Reparationer	133 850	174 113
	El	90 891	93 839
	Uppvärmning	726 310	719 736
	Vatten	218 715	230 336
	Sophämtning	175 174	154 361
	Övriga avgifter	238 324	233 565
	Förvaltningskostnader	176 712	166 675
	Fastighetsavgift	409 518	409 518
	Övriga driftskostnader	54 146	54 550
		2 357 636	2 385 536
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	119 991	720 238
		119 991	720 238
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	94 110	98 313
	Vicevärdsarvode	150 000	150 000
	Revisorsarvode	12 180	11 820
	Löner och andra ersättningar	226 089	237 435
	Sociala kostnader	65 641	84 510
		548 020	582 078
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	682 485	571 189
	Inventarier	43 834	31 773
		726 319	602 962
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	21	0
		21	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	190 308	289 265
	Övriga finansiella kostnader	356	305
		190 664	289 570

SW
L
H



HSB brf Turbo i Sala

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 136 539	34 136 539
Årets investering	2 559 270	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 695 809	34 136 539
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 943 808	-9 372 619
Årets avskrivningar	-682 485	-571 189
Utgående avskrivningar	-10 626 293	-9 943 808
Ingående nedskrivningar	-852 475	-852 475
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-852 475	-852 475
Bokfört värde	25 217 041	23 340 256
Taxeringsvärde för Vattentornet 1 i Sala. Värdeår 1981.		
Byggnad - bostäder småhus	36 669 000	36 669 000
Byggnad - lokaler	0	0
	36 669 000	36 669 000
Mark - bostäder småhus	17 900 000	17 900 000
Mark - lokaler	0	0
	17 900 000	17 900 000
Taxeringsvärde totalt	54 569 000	54 569 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 785 000	1 785 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 785 000	1 785 000
Bokfört värde	1 785 000	1 785 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	172 305	172 305
Årets investeringar	29 931	0
Årets omklassificering	30 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 611	172 305
Ingående avskrivningar	-101 771	-69 998
Årets avskrivningar	-43 834	-31 773
Utgående avskrivningar	-145 605	-101 771
Bokfört värde	87 006	70 534
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	30 375	0
Årets investeringar	636 875	30 375
Omklassificeringar	-30 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	636 875	30 375



HSB brf Turbo i Sala

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 710	92			
		1 710	92			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	58 852	58 852			
	Övriga fordringar	2 385	41 860			
		61 237	100 712			
Not 16	Kassa och bank					
	Handkassa	176	580			
		176	580			
Not 17	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 270 900	2 933 958	2 508 121	1 405 681	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 405 681	-1 405 681	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-119 991	119 991		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		573 000	-573 000		
	Årets resultat				2 008 145	
	Belopp vid årets slut	1 270 900	3 386 967	3 460 793	2 008 145	
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Danske Bank	1293-01-75869	1,00%	2022-03-31	5 280 000	160 000
	Stadshypotek AB	859578	1,28%	2021-06-01	3 171 084	18 000
	Stadshypotek AB	908922	1,15%	2021-03-30	5 950 000	100 000
	Swedbank Hyp. AB	852304054	0,97%	2020-08-25	3 348 782	410 107
					17 749 866	688 107
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 123 084	
	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					14 309 331
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				31 224 000	31 224 000
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				31 224 000	31 224 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				688 107	668 222
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 938 675	0
					3 626 782	668 222
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				18 135	25 761
	Källskatt				42 160	44 348
	Övriga kortfristiga skulder				900	60
					61 195	70 169
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				453 757	426 285
	Upplupna räntekostnader				19 254	40 115
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				139 392	238 311
					612 403	704 711
Not 22	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Turbo i Sala

Noter

2019-12-31

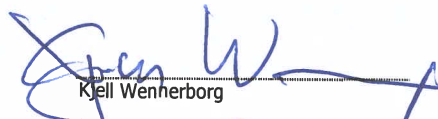
2018-12-31

Sala, 2020-

04-02


Göran Andersson


Hans Lennart Hansson


Kjell Wennerberg


Leif Möller

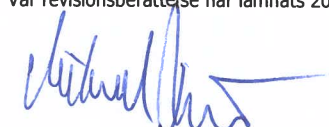

Ulla Ericsson

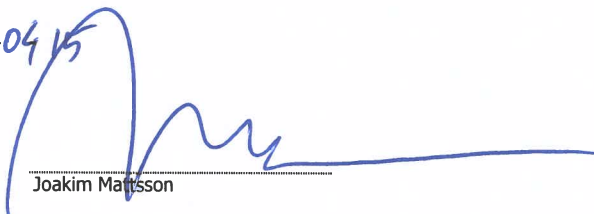

Stefan Rohlin


Sven Westman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

04-15


Mikael Tonér


Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Turbo i Sala, org.nr. 779500-0699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Turbo i Sala 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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. Den andra informationen består av HSB certifiering.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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.

Revisor 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 Turbo i Sala 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

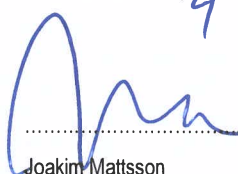
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

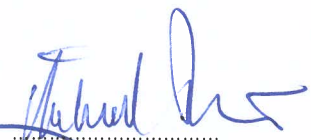
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Västerås den 15/4 2020



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mikael Tonér
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Turbo i Sala



335

KR/KVM

SPARANDE



2085

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



122

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



674

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

SW
GR
HKS

	NYCKELTAL Sparande 335 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 2085 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 3%	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 122 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 674 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.

SW
H.H. 10
G.A.

**HSB brf Turbo i Sala**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31**Not 3****Fastighetsskötsel, serviceavtal mm**

4010	Fastighetsskötsel	214	187
4011	Förbrukningsmaterial	32 194	42 283
4019	Kostnader egna fordon/maskiner	17 617	15 177
4045	Digitala ritningar	964	946
4070	Snörenhållning	34 819	39 719
4481	Underhållsplan Avtal	7 035	6 904
4485	Avtal Energitrygg	38 208	41 316
5480	Arbetskläder och skyddsmaterial	2 945	2 311
S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm		133 996	148 843

Reparationer

4112	Rep VVS, el, ventilation	35 088	32 937
4150	Reparation byggnad utvändigt	83 086	0
4190	Reparation, övrigt	3 448	6 355
4192	Tvättstugeutrustning	3 374	7 200
4195	Försäkringsskador	8 854	127 621
S:a Reparationer		133 850	174 113

El

4324	El	90 891	93 839
S:a El		90 891	93 839

Uppvärmning

4323	Värme	726 310	719 736
S:a Uppvärmning		726 310	719 736

Vatten

4330	Vatten	218 715	230 336
S:a Vatten		218 715	230 336

Sophämtning

4346	Sophantering, övrigt	3 229	0
4347	Sophämtning enl taxa	165 238	140 003
4348	Container	6 707	14 358
S:a Sophämtning		175 174	154 361

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	186 396	181 671
4460	Kabel-TV	51 928	51 894
S:a Övriga avgifter		238 324	233 565

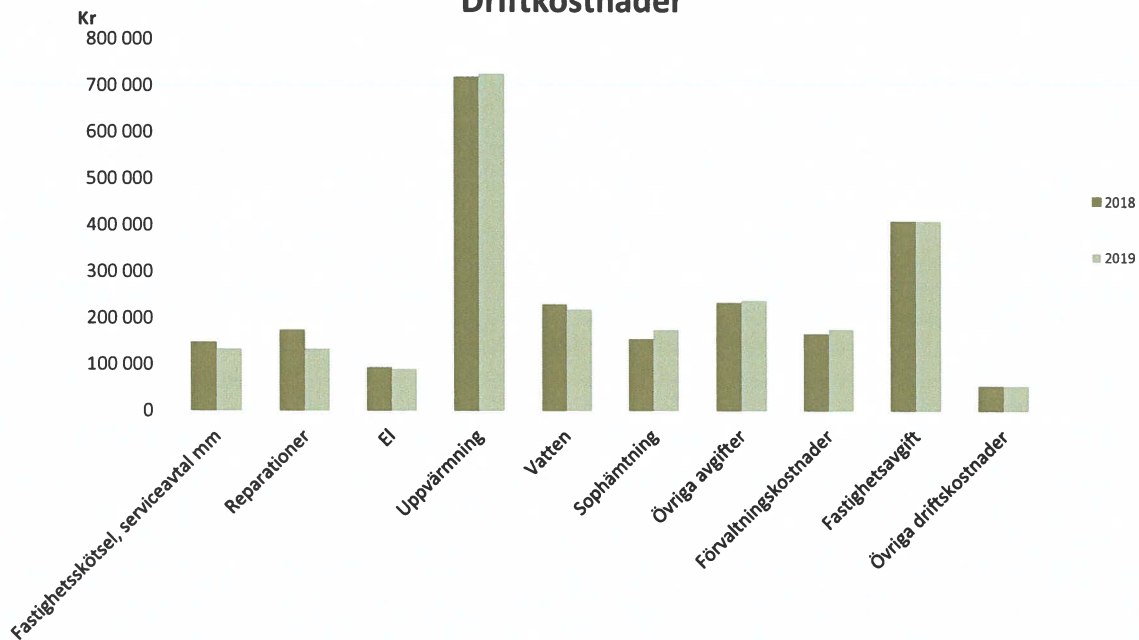
Förvaltningskostnader

6421	Revisionskostnad	8 925	9 600
6460	Medlemsaktiviteter	17 080	10 031
6463	Kurser och konferenser	0	1 600
6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	125 280	122 944
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	11 933	11 933
6487	Överlåtelseavgifter	9 254	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	0	5 915
6491	Kostnad styrelsesammanträden	4 240	4 652
S:a Förvaltningskostnader		176 712	166 675

SW
Luk
G
H
H



Kostnader



SW
NW
SE
NE

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Brf Turbo i Sala

År 2020-2024

Innehållsförteckning



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsäggande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	1%	0%	0%	0%	0%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalen har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Sw
GA

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2020	Löpande underhåll	161 000 kr
2021	Löpande underhåll, OVK, byte sand	466 000 kr
2022	Löpande underhåll,div målning	427 000 kr
2023	Löpande underhåll, omplantering buskar	492 000 kr
2024	Löpande underhåll, målning	1 055 000 kr

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2020	Fönsterentreprenad	ca 5 000 000 kr

Inga större investeringar inplanerade.

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☒ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen samt konsult deltagit
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Sw
Gst

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2020	2021	2022	2023	2024
Låneränta på lån med bunden ränta	1,5%	2%	3%	3,5%	3,5%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2020	2021	2022	2023	2024
Hysesintäkter	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3%	3%	3%	3%	3%
Övrig driftskostnad	3%	3%	3%	3%	3%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	0%	0 %	3%	0%	0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2020	2021	2022	2023	2024
Underkonto, Swedbank	0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

SD
GA

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Danske Bank	5 400 000 kr	2019-03-20	1,45%	1,00%	Byte långivare från SBAB. Nytt lån löper på 3 år

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1980-1981	100	8 513 kvm	

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Sala den 2 / 4 - 2020

HSBs Bostadsrättsförening Turbo i Sala


Göran Andersson


Sven Westman