



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Backa i Västerås får härmed avgiva 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 2016-07-04.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Kerstin 18 i Västerås, som byggdes 1942.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adressen Lidmansvägen 4.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 lgh.	1 r o k, kammare	246,0 m ²
6 lgh.	2 r o matvrå	318,0 m ²
6 lgh.	2 r o k	336,0 m ²

Lägenhetsyta: 900,0 m²

Inom föreningen finns 12 st p-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen. Från och med 1 januari 2020 är försäkringen hos Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-22.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04 i styrelserummet i källaren. På stämman deltog 11 st medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 22 (21) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 0 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Handwritten signatures and initials:
A large signature at the top right.
Below it, the initials "W" and "BS".
At the bottom right, another signature.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johan Westling	ordförande
Behar Sopjani	vice ordförande/sekreterare
Kristoffer Engstedt	ledamot
Niklas Wold	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Behar Sopjani.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Westling, Behar Sopjani och Kristoffer Engstedt. Vicevärd har varit Behar Sopjani.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning har varit Helena Klint och Johan Westling, med Helena Klint som sammankallande.

Till föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige valdes Johan Westling med Behar Sopjani som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar:

Under året har föreningen byggt ut parkeringen med tre parkeringsplatser samt renoverat stödmur mot fastighetens östra gräns. Muren har samfinansierats med grannfastigheten.

Under året har inga större underhållsåtgärder genomförts mer än löpande driftåtgärder i enlighet med upprättad underhållsplan.

Inom de närmsta fem åren finns planerat underhåll på målning av fasad, invändig målning av källare, trapphus och tvättstuga.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 88 000 kr.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 1 261 444 kr. Under året har föreningen amorterat 53 224 kr.

Årsavgiften höjdes med 1,9 % 2019. Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna med 2 % från och med 2020-04-01. Årsavgifterna uppgår därefter till 730 kr/kvm.

Budgeten för år 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

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

Handwritten signatures and initials:
W
G
Zuk
W



FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	676	663	652	642	636
Resultat efter finansiella poster tkr	64	79	-34	27	22
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	35%	32%	29%	30%	28%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	716	705	705	696	696
Bankskuld kr/m ²	1 402	1 461	1 520	1 579	1 638
Räntekostnader kr/m ²	21	22	29	29	53
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	13%	16%	17%	17%	21%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	98	92	97	88	88

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 185	447 352	128 291	79 008
Omföring av årets resultat enl årsstämma			79 008	-79 008
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-10 490	10 490	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		88 000	-88 000	
Årets resultat				63 988
Belopp vid årets slut	41 185	524 862	129 789	63 988


Jwk





RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	207 299
Disposition ur UH-fond	10 490
Avsatt till UH-fond	- 88 000
Årets resultat	<u>63 988</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	193 777

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	193 777
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 524 862 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -13 522 kr.

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


JMK









HSB brf Backa i Västerås

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	675 535	663 090
Summa rörelseintäkter		675 535	663 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-468 001	-461 049
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 575	-24 355
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-22 039	-22 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-76 426	-56 545
Summa rörelsekostnader		-593 041	-564 289
Rörelseresultat		82 494	98 801
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-18 506	-19 793
Summa finansiella poster		-18 506	-19 793
Årets resultat		63 988	79 008



**HSB brf Backa i Västerås**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	1 646 228	1 325 025
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	25 357
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 646 228</u>	<u>1 350 382</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 646 228</u>	<u>1 350 382</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	300	160
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	489 305	786 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>19 668</u>	<u>16 771</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>509 273</u>	<u>803 299</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 12	141	141
Summa omsättningstillgångar		<u>509 414</u>	<u>803 440</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 155 642</u>	<u>2 153 822</u>



HSB brf Backa i Västerås

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 185	41 185
Fond för yttre underhåll	524 862	447 352
<i>Summa bundet eget kapital</i>	566 047	488 537
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	129 789	128 291
Årets resultat	63 988	79 008
<i>Summa fritt eget kapital</i>	193 777	207 299
Summa eget kapital	759 824	695 836
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	219 126	1 261 444
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 042 318	53 224
Leverantörsskulder	24 781	3 051
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	129 647
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 176 692	196 542
Summa skulder	1 395 818	1 457 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 155 642	2 153 822

**HSB brf Backa i Västerås****Kassaflödesanalys****2019-12-31****2018-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 63 988 79 008

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 76 426 56 545
Kassaflöde från löpande verksamhet 140 414 135 553

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -2 457 -17 300
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -8 944 4 096
Kassaflöde från löpande verksamhet 129 013 122 349

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter och mark -372 272 -25 357
Kassaflöde från investeringsverksamhet -372 272 -25 357

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut -53 224 -53 224
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -53 224 -53 224

Årets kassaflöde -296 483 43 768

Likvida medel vid årets början 709 681 665 913

Likvida medel vid årets slut 413 198 709 681

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

HSB brf Backa i Västerås**Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 140 år.

En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	2,06
Markanläggningar	5,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition 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.

Övrigt

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



HSB brf Backa i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	644 496	634 332
Hyrer	31 700	28 800
Övriga intäkter	-61	0
Bruttoomsättning	676 135	663 132
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-42
Hyresbortfall	-600	0
	675 535	663 090
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	114 082	112 588
Reparationer	15 057	9 426
El	25 769	21 777
Uppvärmning	146 603	143 493
Vatten	23 520	19 797
Sophämtning	35 184	31 191
Övriga avgifter	23 649	23 073
Förvaltningskostnader	48 861	75 638
Fastighetsavgift	24 786	24 066
Planerat underhåll	10 490	0
	468 001	461 049
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	80
Porto och bankavgifter	0	90
Juridiska avgifter	0	1 125
Revisionskostnad	11 000	11 600
Medlems- och styrelseaktiviteter	4 655	3 210
Medlemsavgift HSB	7 200	7 200
Övriga kostnader	3 721	1 050
	26 575	24 355
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	10 208	10 500
Vicevärdsarvode	6 500	6 500
Sociala kostnader	5 331	5 340
	22 039	22 340
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	56 545	56 545
Markanläggningar	19 881	0
	76 426	56 545
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	18 480	19 793
Övriga finansiella kostnader	26	0
	18 506	19 793

He
out

KS

NW

HSB brf Backa i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	2 738 300	2 738 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 738 300	2 738 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 437 775	-1 381 230
Årets avskrivningar	-56 545	-56 545
Utgående avskrivningar	-1 494 320	-1 437 775
Bokfört värde	1 243 980	1 300 525
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	24 500	24 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 500	24 500
Bokfört värde	24 500	24 500
Summa byggnader och mark	1 268 480	1 325 025
Markanläggningar		
Omklassificeringar	25 357	0
Årets investeringar	372 272	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 629	0
Årets avskrivningar	-19 881	0
Utgående avskrivningar	-19 881	0
Bokfört värde	377 748	0
Summa byggnader och markanläggningar	1 646 228	1 325 025
Taxeringsvärde för Kerstin 18 i Västerås Värdeår 1942		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 200 000	5 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	5 200 000	5 000 000
Mark - bostäder hyreshus	4 147 000	3 225 000
Mark - lokaler	0	0
	4 147 000	3 225 000
Taxeringsvärde totalt	9 347 000	8 225 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	25 357	
Årets investeringar	0	25 357
Omklassificeringar	-25 357	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	25 357






**HSB brf Backa i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	300	160
	300	160

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	51 105	49 600
Skattefordran	25 143	25 863
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	413 057	709 540
Övriga fordringar	0	1 365
	489 305	786 368

Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	141	141
	141	141

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 185	447 352	128 291	79 008
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			79 008	-79 008
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-10 490	10 490	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		88 000	-88 000	
Årets resultat				63 988
Belopp vid årets slut	41 185	524 862	129 789	63 988

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	209029	1,41%	2020-09-30	683 528	23 504
Stadshypotek AB	209030	1,41%	2020-09-30	340 790	11 720
Stadshypotek AB	217153	1,50%	2022-12-30	237 126	18 000
				1 261 444	53 224

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**219 126**

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

995 324

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

2 745 000

2 745 000

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter**2 745 000****2 745 000****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	4 480	5 340
Källskatt	0	5 100
Övriga kortfristiga skulder	60	180
	4 540	10 620

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	58 448	57 140
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 605	72 507
	105 053	129 647

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: A signature with an arrow pointing to it.
 - Middle right: The initials "Juk".
 - Bottom left: The initials "Vik".
 - Bottom center: The initials "GS".
 - Bottom right: The initials "NW".



HSB brf Backa i Västerås

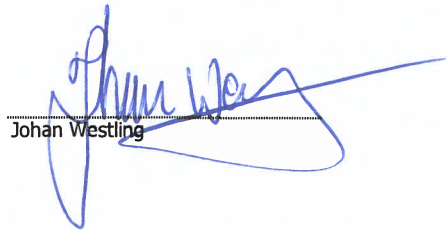
Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-03-04

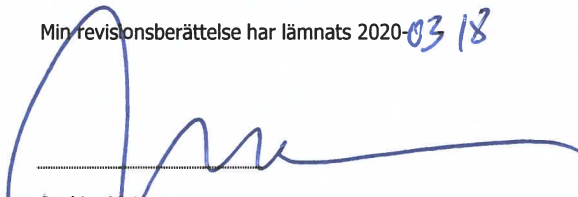

Behar Sopjani


Johan Westling


Kristoffer Engstedt


Niklas Wold

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-18


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Backa i Västerås, org.nr. 778000-3500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backa i Västerås för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Backa i Västerås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

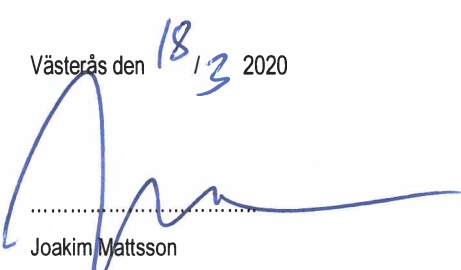
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 18/3 2020



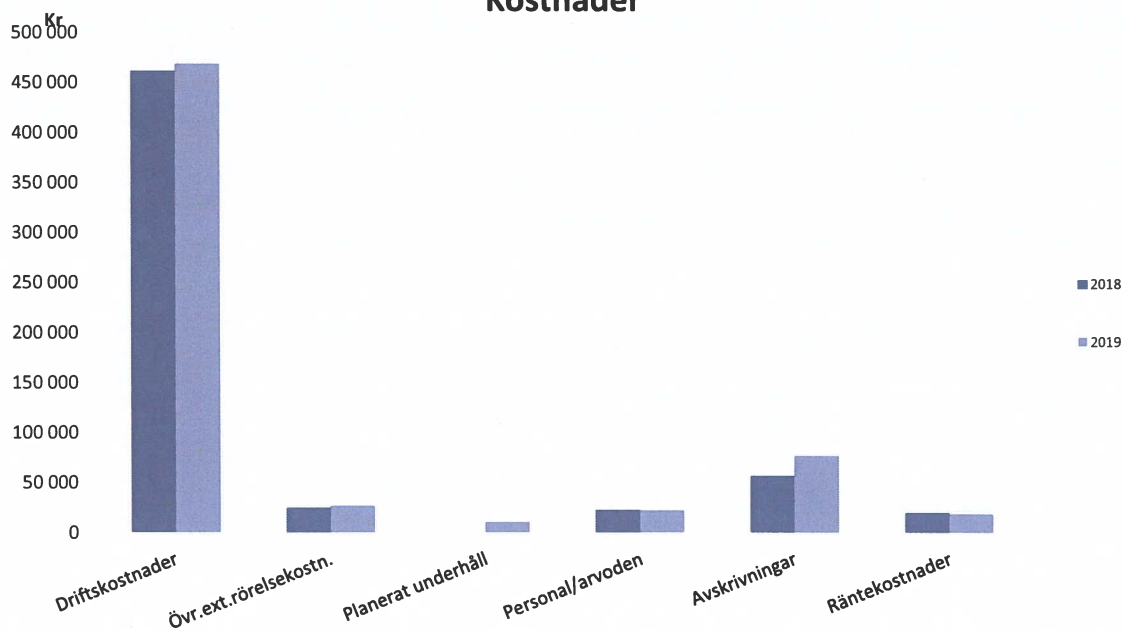
Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

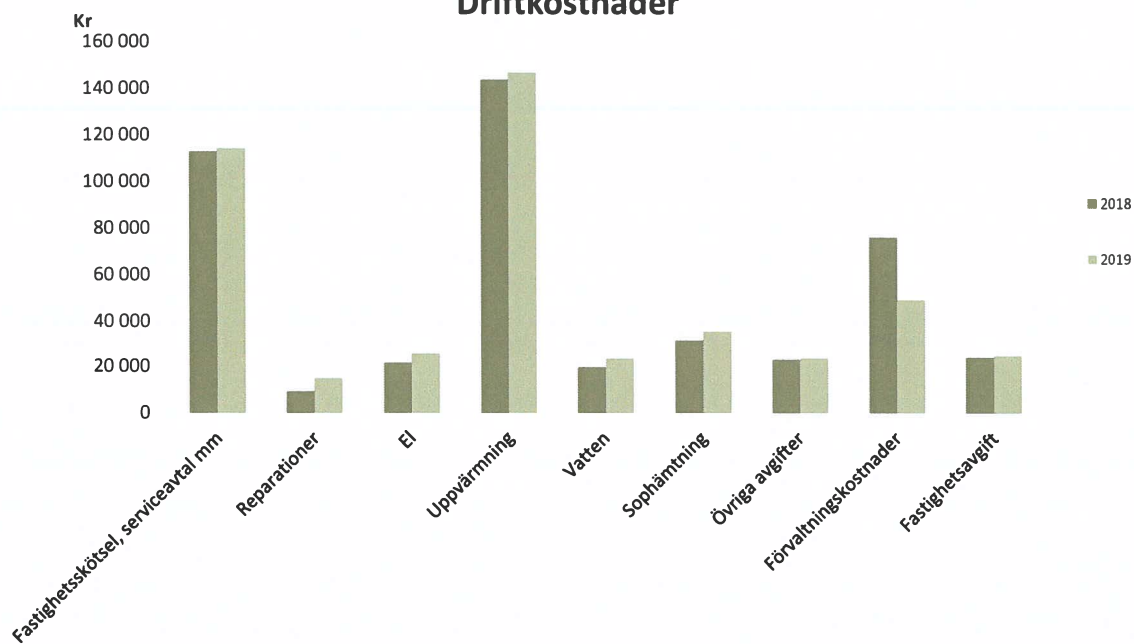


HSB brf Backa i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Backa i Västerås



168

KR/KVM

SPARANDE



1402

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



218

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



716

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 168 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1402 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 218 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 716 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.