



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-17.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Mesanseglet 1 i Västerås, som byggdes år 2011-2013

På fastigheten finns 1 bostadshus med adressen Östermälarstrands Allé 129 samt Mesangatan 2 och 4.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 lgh.	2 r o k	44-64 m ²
3 lgh.	2-3 r o k	64 m ²
10 lgh.	3 r o k	86,5-111 m ²
12 lgh.	4 r o k	101,5-116,5 m ²
3 lgh.	5 r o k	118,5-133,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 239 m²

Inom föreningen finns 24 garageplatser samt 18 öppna bilplatser.

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme. I byggnaderna finns 3 st hissar. Fastigheten har central anläggning för TV, bredband och IP-telefoni.

I byggnaderna finns också en relaxavdelning, ett styrelse-/övernattningsrum, en tvättstuga, ett miljörum, ett fastighetsskötarrum, en undercentral samt en elcentral.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA. Från och med 2020 är fastigheten försäkrad hos Folksam.

Föreningen har serviceavtal med Kone gällande hissar, Scandem gällande elleverans och Telenor gällande gruppanslutning bredband 250/250, telefoni samt TV Bas.

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



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Stamspolning och filterbyten.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i föreningens underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 274 000 kr. Då fastigheten är relativt nybyggd planeras inga större underhållsåtgärder de närmsta åren.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 31 966 066 kr. Under året har föreningen amorterat 796 000 kr, varav 500 000 kr är en extra amortering.

Avgiften var oförändrad inför 2019. Styrelsen har beslutat om en höjning med 2 % för 2020. Årsavgifterna uppgår till kronor 569 kr/kvm. I årsavgiften ingår ej förbrukning av varmvatten, el och bredband. För dessa kostnader debiteras medlemmarna separat av föreningen. Styrelsen har beslutat att från år 2020 indexera avgiften för att möta ökade driftkostnader och ränteökningar.

Under året har föreningen slutit ett avtal med HSB Produktion i Mälardalarna HB angående gemensamhetslokalen och Fendern 2.

Styrelsen har beslutat om att investera i anläggning för laddning av el/hybridbilar i garaget. Vi gör en saminvestering med Fendern 2. I första etappen monterar vi 5 ladduttag var.

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 under året informerat medlemmarna löpande via föreningens hemsida, www.egrannar.se/fendern.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27 i övernattningslägenheten. På stämman deltog 23 medlemmar varav röstlängden fastställdes till 18.

Föreningen hade vid årets slut 58 (58) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 5 (4) överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Frederick Cederborg	ordförande
Susanna Vestin	vice ordförande
Magnus Arvidsson	sekreterare
Anders Strömnes	ledamot
Lars-Erik Albinsson	ledamot
Joakim Isberg	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Susanne Andersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Frederick Cederborg, Susanna Vestin samt Lars-Erik Albinsson.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.
 Firmatecknare har varit Magnus Arvidsson, Frederick Cederborg, Lars-Erik Albinsson och Anders Strömnes, två i förening.

Revisorer har varit Björn Magnusson med Camilla Shauman som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.
 Föreningens utsedda representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Lars-Erik Albinsson med Anders Strömnes som suppleant.

Valberedning har varit Anna Magnusson och Jaana Jylli Svahn. Sammankallande har varit Jaana Jylli Svahn.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 395	2 321	2 027	2 308	2 355
Resultat efter finansiella poster tkr	10	-30	-187	-182	-413
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	70%	69%	69%	69%	69%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	558	558	465	558	558
Bankskuld kr/m ²	9 869	10 115	10 201	10 263	10 295
Räntekostnader kr/m ²	104	104	124	206	285
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	45%	49%	49%	50%	59%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	85	77	79	79	77

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 159 000	50 000 000	1 148 529	-2 295 357	-30 293
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-30 293	30 293
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-65 685	65 685	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			274 000	-274 000	
Årets resultat					10 052
Belopp vid årets slut	25 159 000	50 000 000	1 356 844	-2 533 965	10 052



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 2 325 650
Disposition ur UH-fond	65 685
Avsatt till UH-fond	- 274 000
Årets resultat	<u>10 052</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 2 523 913

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 2 523 913

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 356 844 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -198 263 kr.

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



HSB brf Fendern i Västerås

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 395 094	2 320 892
Summa rörelseintäkter		2 395 094	2 320 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 200 000	-1 192 299
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 621	-28 602
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-72 328	-35 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-746 338	-757 613
Summa rörelsekostnader		-2 049 287	-2 014 421
Rörelseresultat		345 808	306 471
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-335 755	-336 764
Summa finansiella poster		-335 755	-336 764
Årets resultat		10 052	-30 293



HSB brf Fendern i Västerås

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	102 886 246	104 917 917
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	16 150	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>102 902 396</u>	<u>104 917 917</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 902 396</u>	<u>104 917 917</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	283	39 956
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 278 759	2 045 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>160 017</u>	<u>151 490</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 439 060</u>	<u>2 236 872</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 12	48 025	36 461
Summa omsättningstillgångar		<u>3 487 084</u>	<u>2 273 333</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>106 389 480</u>	<u>107 191 250</u>

**HSB brf Fendern i Västerås**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	75 159 000	75 159 000
Fond för yttre underhåll	1 356 844	1 148 529
<i>Summa bundet eget kapital</i>	76 515 844	76 307 529
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 533 965	-2 295 357
Årets resultat	10 052	-30 293
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 523 913	-2 325 650
Summa eget kapital	73 991 931	73 981 879
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 197 716	32 466 066
<i>Summa långfristiga skulder</i>	21 197 716	32 466 066
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 10 768 350	296 000
Leverantörsskulder	120 843	121 465
Skatteskuld	17 690	17 020
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 9 279	6 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 283 672	302 123
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	11 199 833	743 306
Summa skulder	32 397 549	33 209 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	106 389 480	107 191 250

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

Resultat efter finansiella poster 10 052 -30 293

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 746 338 757 613

Kassaflöde från löpande verksamhet 756 390 727 320

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 21 134 -3 373

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -15 822 -3 185

Kassaflöde från löpande verksamhet 761 702 720 762

Investeringsverksamhet

Förlikning med HSB Produktion i Mälardalarna HB 1 285 333 0

Pågående investeringar -16 150 0

Kassaflöde från investeringsverksamhet 1 269 183 0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut -796 000 -279 708

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -796 000 -279 708

Årets kassaflöde 1 234 885 441 054

Likvida medel vid årets början 2 076 435 1 635 381

Likvida medel vid årets slut 3 311 319 2 076 435

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

HSB brf Fendern 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 100 år.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning upprättades 2014.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	0,84 %
---------------------	--------

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 Fendern i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 808 088	1 808 088
Hyror	264 576	257 098
Övriga avgifter (el, vatten, bredband)	223 905	232 003
Övriga intäkter	105 445	26 495
Bruttoomsättning	2 402 014	2 323 684
Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	-5
Hyresbortfall	-6 800	-2 787
	2 395 094	2 320 892
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	291 378	253 611
Reparationer	36 079	126 074
El	197 688	178 535
Uppvärmning	179 766	209 516
Vatten	48 943	55 065
Sophämtning	72 885	68 957
Övriga avgifter	76 663	46 557
Gemensamhetsanläggning	2 482	0
Förvaltningskostnader	157 312	145 285
Fastighetsavgift	9 180	8 510
Övriga driftskostnader	61 939	87 435
Planerat underhåll	65 685	12 753
	1 200 000	1 192 299
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	651
Porto och bankavgifter	637	685
Juridiska avgifter	1 001	600
Revisionskostnad	9 225	9 200
Medlems- och styrelseaktiviteter	4 514	2 071
Medlemsavgift HSB	13 000	13 000
Övriga kostnader	2 244	2 395
	30 621	28 602
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 560	27 800
Övriga arvoden	14 000	0
Revisorsarvode	3 000	0
Sociala kostnader	17 768	8 108
	72 328	35 908
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	746 338	757 613
	746 338	757 613
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	335 450	336 437
Räntekostnader kortfristiga skulder	72	47
Övriga finansiella kostnader	233	280
	335 755	336 764

HSB brf Fendern i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	90 217 000	90 217 000
Årets investeringar	-1 285 333	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 931 667	90 217 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 849 083	-3 091 470
Årets avskrivningar	-746 338	-757 613
Utgående avskrivningar	-4 595 421	-3 849 083
Bokfört värde	84 336 246	86 367 917
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 550 000	18 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 550 000	18 550 000
Bokfört värde	18 550 000	18 550 000
Summa byggnader och mark	102 886 246	104 917 917
Taxeringsvärde för Mesanseget 1 i Västerås. Värdeår 2013		
Byggnad - bostäder hyreshus	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	918 000	851 000
	48 918 000	48 851 000
Mark - bostäder hyreshus	22 000 000	18 000 000
Mark - lokaler		0
	22 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde totalt	70 918 000	66 851 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	16 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 150	0





HSB brf Fendern i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	283	39 956
	283	39 956

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 086	1 364
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	3 263 294	2 039 973
Övriga fordringar	1 379	4 089
	3 278 759	2 045 426

Not 12 Kassa och bank		
Bankkonto	48 025	36 461
	48 025	36 461

Not 13 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 159 000	50 000 000	1 148 529	-2 295 357	-30 293
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-30 293	30 293
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-65 685	65 685	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			274 000	-274 000	
Årets resultat					10 052
Belopp vid årets slut	25 159 000	50 000 000	1 356 844	-2 533 965	10 052

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1293-01-75281	1,00%	2022-02-28	10 474 168	36 000
Stadshypotek AB	841304	1,00%	2020-03-01	10 632 350	160 000
Stadshypotek AB	900842	1,00%	2021-03-01	10 859 548	100 000
				31 966 066	296 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**21 197 716**

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

30 486 066

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

33 608 000 33 608 000

varav frigjorda

0 0

Summa ställda säkerheter**33 608 000 33 608 000**

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	296 000	296 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	10 472 350	0
	10 768 350	296 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	-625
Mervärdesskatt	8 859	7 263
Övriga kortfristiga skulder	420	60
	9 279	6 698

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	173 100	151 710
Upplupna räntekostnader	18 201	19 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 371	131 197
	283 672	302 123

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Fendern i Västerås

Noter

2019-12-31

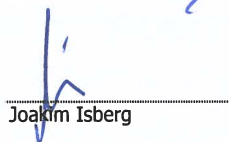
2018-12-31

Västerås, 2020- 04 20

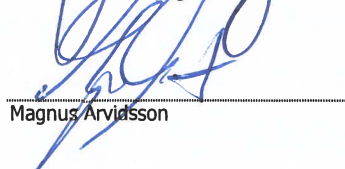

Anders Strömnes


Susanna Vestin

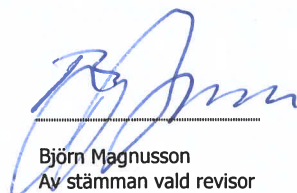

Frederick Cederborg

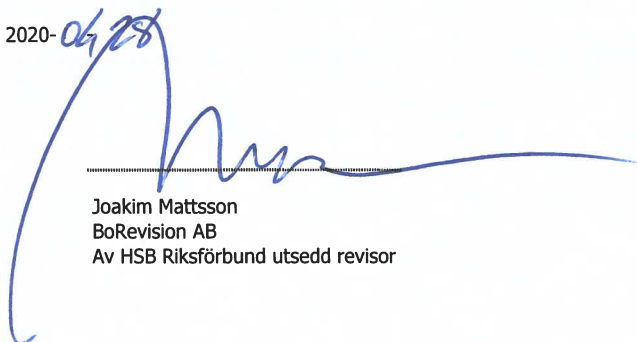

Joakim Isberg


Lars-Erik Albinsson


Magnus Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04 20


Björn Magnusson
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fendern i Västerås, org.nr. 716453-1118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fendern i Västerås 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Fendern i Västerås 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.

Västerås den

28/4 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Björn Magnusson

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Fendern i Västerås



211

KR/KVM

SPARANDE



8188

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



18%

RÄNTEKÄNSLIGHET



109

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



558

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

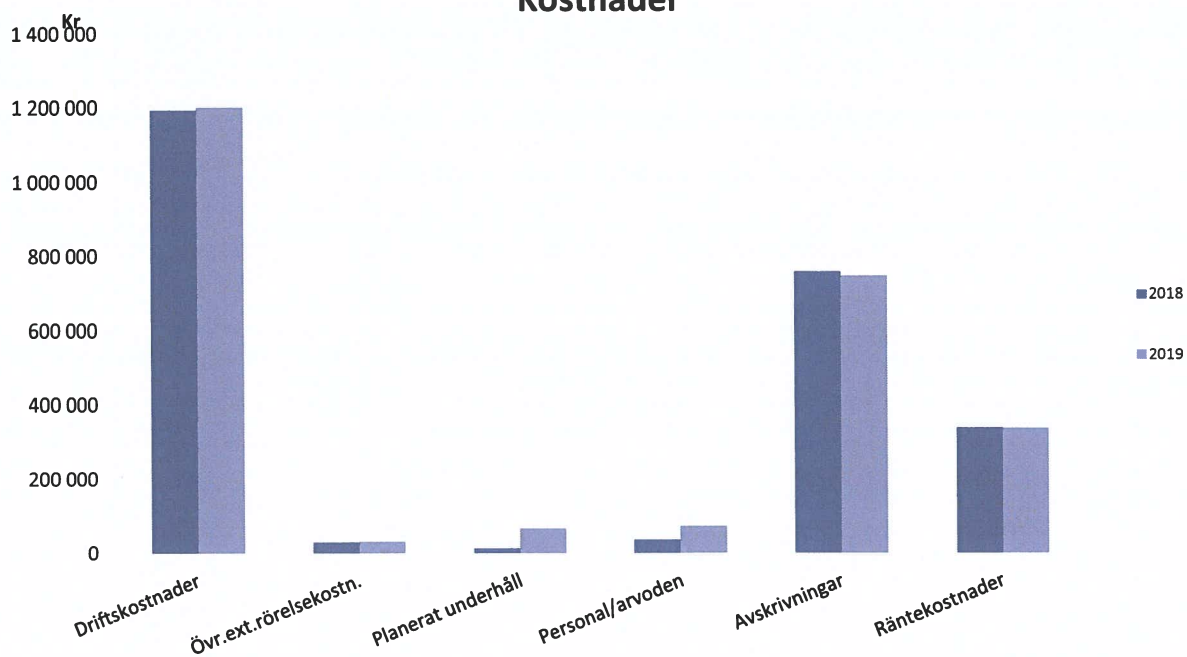
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 211 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-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 8188 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 18%	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 109 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 558 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 Fendern i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

