



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Inge 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 2019-08-01.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Inge 2 i Västerås som byggdes år 1944.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Domkyrkoesplanaden 7 A-B och Sturegatan 17 A-B.

Föreningens 23 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 lgh.	1 r o k	46,0-49,5 m ²
9 lgh.	2 r o k	61,5-66,0 m ²
6 lgh.	3 r o k	81,0-91,5 m ²

Lägenhetsyta: 1 463,0 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler med bostadsrätt (218,0 m²), 7 lokaler med hyresrätt (220,5 m²) samt 12 p-platser.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring under år 2019 där även bostadsrättstillägget ingår. År 2020 är föreningen försäkrad i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-10-05.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen anlitar Tholin Fastighetsservice för fastighetsskötsel, lokalvård och snöröjning.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

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

Åtgärd	År
Stam	1995
Fönster	2011



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 (29) medlemmar, varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 1 (5) lägenhetsöverlåtelser skett under året.

Styrelsen

Yvonne Johansson	Ordförande
Birgitta Hammarström	Vice ordförande
Katarina Berg	Sekreterare
Maria Vretlund	Ledamot
Ghita Larsson	Ledamot
Mikael Larsson	Ledamot
Lolan Sjuls	Ledamot
Ingrid Broberg	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Hammarström, Mikael Larsson ,Lolan Sjuls.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Yvonne Johansson, Lolan Sjuls, Mikael Larsson och Birgitta Hammarström, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Mikael Larsson.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Anders Lindkvist samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Katarina Berg, Ghita Larsson och Mikael Larsson. Sammankallande har varit Mikael Larsson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Yvonne Johansson utsågs till ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma med Mikael Larsson som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24 i Corner Hotel Plaza. På stämman deltog 8 medlemmar.



Underhåll och investeringar

Målning av räcken, stuprör, takfot (innergård) vindskivor, träpartier runt skyltfönster ut mot gatan, luckor mot gatan, grindar till cykelrum, justering på hängrännor samt rensning hängrännor på innergården.

Överföringen till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 106 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 879 679 kr. Under året har föreningen amorterat 404 558 kr.

Årsavgifterna uppgick under året till 554 kr/m² bostadsrättsyta . Inför år 2019 och 2020 var avgifterna oförändrade.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med 4 nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna. Styrelsen deltagit i grundläggande styrelseutbildning för styrelseledamöter.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 084	1 052	1 066	1 092	1 073
Resultat efter finansiella poster tkr	-33	80	138	207	96
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	40%	36%	34%	32%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	632	632	638	657	663
Bankskuld kr/m ²	1 285	1 561	1 607	1 652	1 697
Räntekostnader kr/m ²	15	21	29	37	49
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	11%	14%	15%	15%	19%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	72	108	103	100	86



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 640	825 804	465 187	79 560
Omföring av årets resultat enl årsstämma			79 560	-79 560
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-161 246	161 246	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		106 000	-106 000	
Årets resultat				-32 552
Belopp vid årets slut	77 640	770 558	599 993	-32 552

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	544 747
Disponerat ur UH-fonden	161 246
Avsatt till UH-fonden	- 106 000
Årets resultat	- 32 552
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	567 442

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	567 442
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 770 558 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 22 694 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB brf Inge i Västerås**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 083 827	1 052 156
Summa rörelseintäkter		1 083 827	1 052 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-817 008	-783 561
Planerat underhåll	Not 4	-161 246	-18 513
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-31 601	-50 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-83 914	-88 310
Summa rörelsekostnader		-1 093 769	-941 235
Rörelseresultat		-9 942	110 921
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-22 610	-31 361
Summa finansiella poster		-22 610	-31 361
Årets resultat		-32 552	79 560
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-106 000	-158 000
Disposition underhållsfond		161 246	18 513
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		55 246	-139 487
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		22 694	-59 927

**HSB brf Inge i Västerås****Balansräkning****2019-12-31 2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 2 484 185 2 568 099

Mark

Not 9 95 138 95 138

2 579 323 2 663 237

Summa anläggningstillgångar

2 579 323 2 663 237**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10 60 120

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

866 220 1 301 623

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 45 729 35 116

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 081 29 289

946 090 1 366 148

Summa omsättningstillgångar

946 090 1 366 148**Summa tillgångar**

3 525 413 4 029 385

**HSB brf Inge i Västerås**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 12	
Insatser	77 640	77 640
Underhållsfond	770 558	825 804
	<u>848 198</u>	<u>903 444</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	599 993	465 187
Årets resultat	-32 552	79 560
	<u>567 442</u>	<u>544 747</u>
Summa eget kapital	<u>1 415 639</u>	<u>1 448 191</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>1 259 885</u>	<u>2 217 945</u>
	1 259 885	2 217 945
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	619 794	66 292
Fond för inre underhåll	47 867	101 373
Övriga kortfristiga skulder	16 185	16 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	2	2
	Not 16	
	<u>166 041</u>	<u>179 397</u>
	849 889	363 249
Summa skulder	<u>2 109 774</u>	<u>2 581 194</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>3 525 413</u>	<u>4 029 385</u>

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

Resultat efter finansiella poster -32 552 79 560

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 83 914 88 310
Kassaflöde från löpande verksamhet 51 362 167 870

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -15 345 -2 277
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -66 862 8 236
Kassaflöde från löpande verksamhet -30 845 173 829

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter 0 -70 266
Kassaflöde från investeringsverksamhet 0 -70 266

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -404 558 -66 292
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -404 558 -66 292

Årets kassaflöde -435 403 37 271

Likvida medel vid årets början 1 301 623 1 264 352

Likvida medel vid årets slut 866 220 1 301 623

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

**HSB brf Inge i Västerås****Noter**

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

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,5 %

Grind 6,6%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

**HSB brf Inge i Västerås**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	923 940	923 940
Hyror	162 984	138 143
Övriga avgifter	1 860	1 860
Övriga intäkter	1 163	0
Bruttoomsättning	1 089 947	1 063 943
 Hyresbortfall	 -6 120	 -11 787
	1 083 827	1 052 156
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	163 384	139 319
Reparationer	31 241	46 785
El	36 216	33 214
Uppvärmning	269 400	266 357
Vatten	27 899	32 028
Sophämtning	81 348	74 059
Övriga avgifter	47 531	40 266
Förvaltningskostnader	66 990	55 613
Fastighetsavgift	45 191	47 751
Övriga driftskostnader	47 808	48 169
	817 008	783 561
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	161 246	18 513
	161 246	18 513
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	15 800	29 350
Vicevärdsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	0	1 400
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	700	700
Sociala kostnader	6 601	10 901
	31 601	50 851
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	83 914	88 310
	83 914	88 310
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	22 610	31 325
Övriga finansiella kostnader	0	36
	22 610	31 361

**HSB brf Inge i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 589 114	5 518 848
Årets nyanskaffning	0	70 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 589 114	5 589 114
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 021 015	-2 932 705
Årets avskrivningar	-83 914	-88 310
Utgående avskrivningar	-3 104 929	-3 021 015
Bokfört värde	2 484 185	2 568 099
Taxeringsvärde för Inge 2 i Västerås. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 400 000	8 400 000
Byggnad - lokaler	1 444 000	1 116 000
	9 844 000	9 516 000
Mark - bostäder hyreshus	6 400 000	5 800 000
Mark - lokaler	825 000	584 000
	7 225 000	6 384 000
Taxeringsvärde totalt	17 069 000	15 900 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	95 138	95 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 138	95 138
Bokfört värde	95 138	95 138

HSB brf Inge i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	60	120
	60	120

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	7 378	4 818
Skattekonto	38 351	28 754
Övriga fordringar	0	1 544
	45 729	35 116

Not 12 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 640	825 804	465 187	79 560
Omföring av årets resultat enligt årstämma			79 560	-79 560
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-161 246	161 246	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		106 000	-106 000	
Årets resultat				-32 552
Belopp vid årets slut	77 640	770 558	599 993	-32 552

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	211245	1,14%	2020-03-01	302 187	7 152
Stadshypotek AB	211246	1,14%	2020-03-01	303 587	7 184
Stadshypotek AB	214998	1,10%	2021-03-30	561 441	6 020
Stadshypotek AB	218047	1,20%	2022-06-30	712 464	8 000
				1 879 679	28 356

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 259 885**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 1 737 899

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 4 888 000 4 888 000

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter **4 888 000** **4 888 000**

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	28 356	66 292
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	591 438	0
	619 794	66 292

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	2	2
	2	2

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	77 634	84 250
Upplupna räntekostnader	51	51
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 356	95 096
	166 041	179 397

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





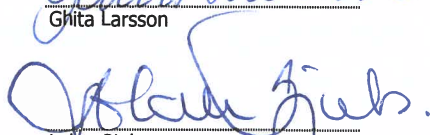
HSB brf Inge i Västerås

Noter

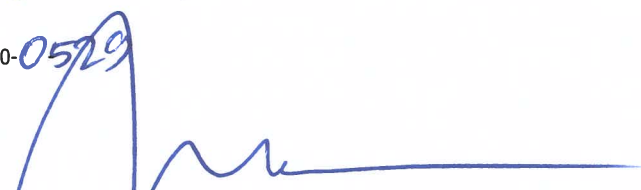
2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-05-05


Birgitta Hammarström
Glita Larsson
Ingrid Broberg
Katarina Berg
Lolan Sjuls
Maria Vretlund
Mikael Larsson
Yvonne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29

Nils Anders Lindkvist
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Inge i Västerås, org.nr. 778000-3839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Inge 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 Inge 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 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 fortlopande 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 29 / 5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anders Lindqvist

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Inge i Västerås



113

KR/KVM

SPARANDE



999

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



177

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



632

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

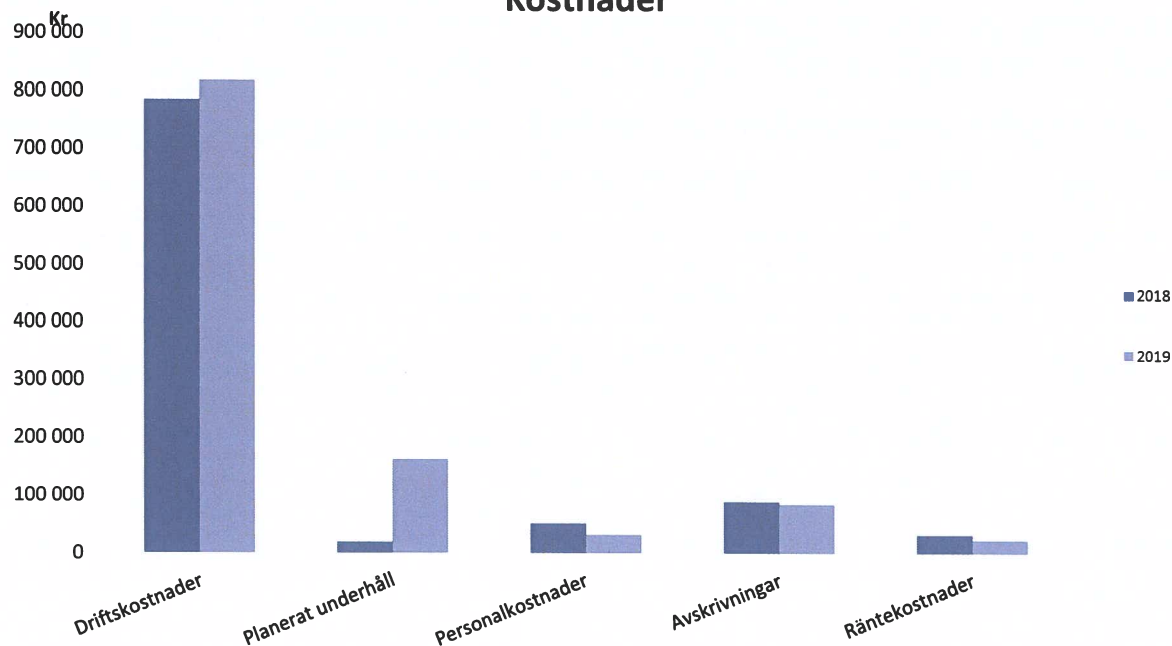
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 113 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 999 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 177 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 632 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 Inge i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

