



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lisjön i Västerås 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 2019-08-20.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Oxenstierna 1 i Västerås, med tomträtt, som byggdes mellan åren 1972-73.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Adolf Zethelius gata 1-13.

Föreningens 159 bostäder fördelar sig enligt följande:

15 st	1 r o k	36,0-40,0 m ²
72 st	2 r o k	50,0-65,0 m ²
3 st	2 r o k matrum	55,0 m ²
47 st	3 r o k	76,5 m ²
22 lgh.	4 r o k	96,0-99,5 m ²

Lägenhetsyta 10 909,0 m².

Inom föreningen finns 62 garageplatser, 72 p-platser med el, 2 p-platser utan el, 15 p-platser för besökande, 68 cykelplatser i cykelstallar och 3 lokaler i anslutning till garagelängan.

Fastigheten är försäkrade hos Protector from 20-01-01 är fastigheten försäkrad hos Folksam, där de är fullvärdeförsäkrade, bostadsrättsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2019-08-12.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Avtal med Warpmans och HSB Förvaltning i Mälardalarna för fastighetsskötsel. Avtal finns med ComHem för Tv-distribution och Telenor för bredband och IP-telefoni. Svensk Bevakningstjänst sköter störningsjour och parkering. Avtal för passagesystem finns med Larm och säkerhet. Energiavtal med Mälarenergi.



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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Säkerhetsentr, entrédörrar, passagesystem	2016
Fjärrvärmeväxlare	2016
Passagesystem	2016
Hissbyte	2017
Takfläktar	2017
Termostatbyte	2017
Asfaltering	2017
Säkerhetsdörrar	2018
Tak	2019

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 208 (203) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 25 (20) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Sören Forström	ordförande
Yvonne Lindholm	sekreterare
Johanna Juotasniemi	ledamot
Tommy Kostelac	ledamot
Maria Andersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Aigul Lindfors	suppleant
Lars Olof Asplund	suppleant

Ledamot som valdes på stämman Sven Andersson har avlidit.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sören Forsström, Yvonne Lindholm och Johanna Juotasniemi samt suppleanterna Lars Olof Asplund och Aigul Lindfors.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sören Forsström, Johanna Juotasniemi samt Yvonne Lindholm, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Irene Ogemar samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Christine Riegert.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Sören Forsström utsågs att representera föreningen.

Vicevärd

Förvaltare från HSB Förvaltning i Mälardalarna



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03 i Oxenstiernas fritidslokal. På stämman deltog 32 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har föreningen gjort takbyte samt fönsterbyte i samtliga 2:or.

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 440 000 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 46 470 350 kr. Under året har det tagits upp nya lån för finansiering av takbyte 1 000 000 kr. Föreningen har under året amorterat 957 120 kr.

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgifterna för 2019 med 2 %. För 2019 beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 645 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra, enhetmätning el tillkommer.

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

Ekonomi bedöms som god. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och justerar årsavgiften utifrån den.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsemedlemmar har deltagit i utbildning anordnade av HSB Mälardalarna avseende sekreterare.

Styrelsen har haft budetmöte med HSB Mälardalarna.

Föreningens medlemsblad "Lisjöbladet" har delats ut.

Föreningens hemsida: <http://www.hsb.se/malardalen/brf/lisjon>

Föreningens mailadress: lisjon@bredband.net



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 940	7 708	7 518	7 533	7 431
Resultat efter finansiella poster tkr	-44	995	488	149	1 210
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	18%	18%	31%	29%	36%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	645	632	620	614	614
Bankskuld kr/m ²	4 260	4 256	1 868	1 906	1 290
Räntekostnader kr/m ²	59	25	29	38	48
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	60%	62%	27%	28%	21%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	40	42	41	42	42

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 100	4 121 356	5 368 087	994 611
Omföring av årets resultat enl årsstämma			994 611	-994 611
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-934 582	934 582	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		440 000	-440 000	
Årets resultat				-43 569
Belopp vid årets slut	345 100	3 626 774	6 857 280	-43 569

Resultatdisposition

Balanserat resultat	6 362 698
Disponerat ur UH-fonden	934 582
Avsatt till UH-fonden	- 440 000
Årets resultat	- 43 569
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 813 712

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 6 813 712

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 626 774 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 451 013 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Lisjön i Västerås**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 939 513	7 707 763
Summa rörelseintäkter		7 939 513	7 707 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 254 814	-4 926 045
Planerat underhåll	Not 4	-934 582	-224 734
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-164 296	-299 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-992 772	-994 566
Summa rörelsekostnader		-7 346 464	-6 444 769
Rörelseresultat		593 050	1 262 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 836	4 599
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-639 454	-272 983
Summa finansiella poster		-636 618	-268 384
Årets resultat		-43 569	994 611
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-440 000	-461 000
Disposition underhållsfond		934 582	224 734
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		494 582	-236 266
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		451 013	758 345

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

Byggnader

Not 9 29 907 207 29 526 289

Mark

Not 10 26 378 555 26 378 555

56 285 762 55 904 844

Summa anläggningstillgångar

56 285 762 55 904 844**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 25 543 7 593

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 692 771 2 157 707

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 471 530 348 676

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

305 418 315 5452 495 261 2 829 521

Summa omsättningstillgångar

2 495 261 2 829 521**Summa tillgångar****58 781 023****58 734 365**



HSB brf Lisjön i Västerås

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	345 100	345 100
Underhållsfond	3 626 774	4 121 356
	<u>3 971 874</u>	<u>4 466 456</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 857 280	5 368 087
Årets resultat	-43 569	994 611
	<u>6 813 712</u>	<u>6 362 698</u>
Summa eget kapital	<u>10 785 586</u>	<u>10 829 155</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 37 917 580	45 480 550
	<u>37 917 580</u>	<u>45 480 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 8 552 770	946 920
Leverantörsskulder	34 578	40 110
Fond för inre underhåll	59 728	73 799
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 2 640	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 428 141	1 354 619
	<u>10 077 857</u>	<u>2 424 661</u>
Summa skulder	<u>47 995 437</u>	<u>47 905 211</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>58 781 023</u>	<u>58 734 365</u>

**HSB brf Lisjön i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-43 569	994 611
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	992 772	994 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	949 203	1 989 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 677	54 948
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	47 347	-357 018
Kassaflöde från löpande verksamhet	865 873	1 687 107
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 373 690	-1 787 463
Markköp	0	-26 378 555
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 373 690	-28 166 018
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 000 000	26 500 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	-957 120	-446 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	42 880	26 053 080
Årets kassaflöde	-464 937	-425 831
Likvida medel vid årets början	2 157 707	2 583 538
Likvida medel vid årets slut	1 692 771	2 157 707

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

**HSB brf Lisjön 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 2,15 %

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 2 723 533 kr. (2 723 533 kr)

Övrigt

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



HSB brf Lisjön i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 035 084	6 897 024
Hyrer	452 377	394 456
Övriga avgifter, el	339 747	343 731
Övriga intäkter	133 115	95 865
Bruttoomsättning	7 960 323	7 731 076
 Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	0
Hyresbortfall	-20 630	-23 313
	7 939 513	7 707 763
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	703 573	680 029
Reparationer	480 202	291 836
Uppvärmning	2 556 529	2 331 570
Sophämtning	277 891	249 097
Övriga avgifter	275 204	261 830
Förvaltningskostnader	527 657	524 742
Tomträttsavgäld	0	179 398
Fastighetsavgift	241 543	231 933
Övriga driftskostnader	192 215	175 610
	5 254 814	4 926 045
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	934 582	224 734
	934 582	224 734
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	94 379	100 616
Övriga arvoden	18 292	54 622
Revisorsarvode	8 532	8 365
Löner och andra ersättningar	2 816	66 962
Sociala kostnader	33 264	61 724
	157 283	292 289
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	7 013	7 135
	7 013	7 135
	164 296	299 424
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	900 979	860 697
Restvärdesavskrivning	91 793	133 869
	992 772	994 566
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	2 836	4 599
	2 836	4 599
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	623 259	272 983
Övriga finansiella kostnader	16 195	0
	639 454	272 983



HSB brf Lisjön i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 093 405	40 422 953
Årets utrangering	-573 517	-1 117 011
Årets investering	1 038 650	1 787 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 893 578	41 093 405
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 567 116	-11 689 561
Årets utrangering	573 517	1 117 011
Årets restvärdesavskrivning	-91 793	-133 869
Årets avskrivningar	-900 979	-860 697
Utgående avskrivningar	-11 986 371	-11 567 116
Bokfört värde	29 907 207	29 526 289
Taxeringsvärde för Oxenstierna 1 i Västerås. Värdeår 1973.		
Byggnad - bostäder hyreshus	56 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	901 000	867 000
	56 901 000	55 867 000
Mark - bostäder hyreshus	19 800 000	18 400 000
Mark - lokaler	1 359 000	1 068 000
	21 159 000	19 468 000
Taxeringsvärde totalt	78 060 000	75 335 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	26 378 555	26 378 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 378 555	26 378 555
Bokfört värde	26 378 555	26 378 555



HSB brf Lisjön i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	25 543	7 593
	25 543	7 593

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	119 851	129 461
Skattekonto	347 029	218 305
Övriga fordringar	4 650	910
	471 530	348 676

Not 13 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	345 100	4 121 356	5 368 087	994 611
Omöring av årets resultat enligt årstämma			994 611	-994 611
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-934 582	934 582	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		440 000	-440 000	
Årets resultat				-43 569
Belopp vid årets slut	345 100	3 626 774	6 857 280	-43 569

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	211162	1,14%	2020-03-01	3 719 520	40 320
Stadshypotek AB	213916	1,10%	2021-10-30	6 400 000	200 000
Stadshypotek AB	214181	1,24%	2020-12-30	4 031 250	125 000
Stadshypotek AB	217112	1,43%	2022-12-01	3 706 500	42 000
Stadshypotek AB	220481	1,00%	2021-12-01	13 000 000	250 000
Stadshypotek AB	220482	1,50%	2023-12-01	13 000 000	250 000
Stadshypotek AB	222133	1,00%	2022-04-30	2 613 080	60 000
				46 470 350	967 320

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **37 917 580**

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 41 633 750

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	47 191 000	46 540 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	47 191 000	46 540 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	967 320	946 920
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	7 585 450	0
	8 552 770	946 920

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	4 713
Källskatt	0	4 500
Övriga kortfristiga skulder	2 640	0
	2 640	9 213

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	650 077	609 383
Upplupna räntekostnader	57 739	59 704
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	720 325	685 532
	1 428 141	1 354 619

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Lisjön i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-03-30


Sören Forsström


Johanna Jutasniemi


Tommy Kostelac


Yvonne Lindholm


Marie Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31


Irene Ogemar

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisjön i Västerås, org.nr. 778000-3443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisjön 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lisjön 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 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 31/3 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Irene Ogemar

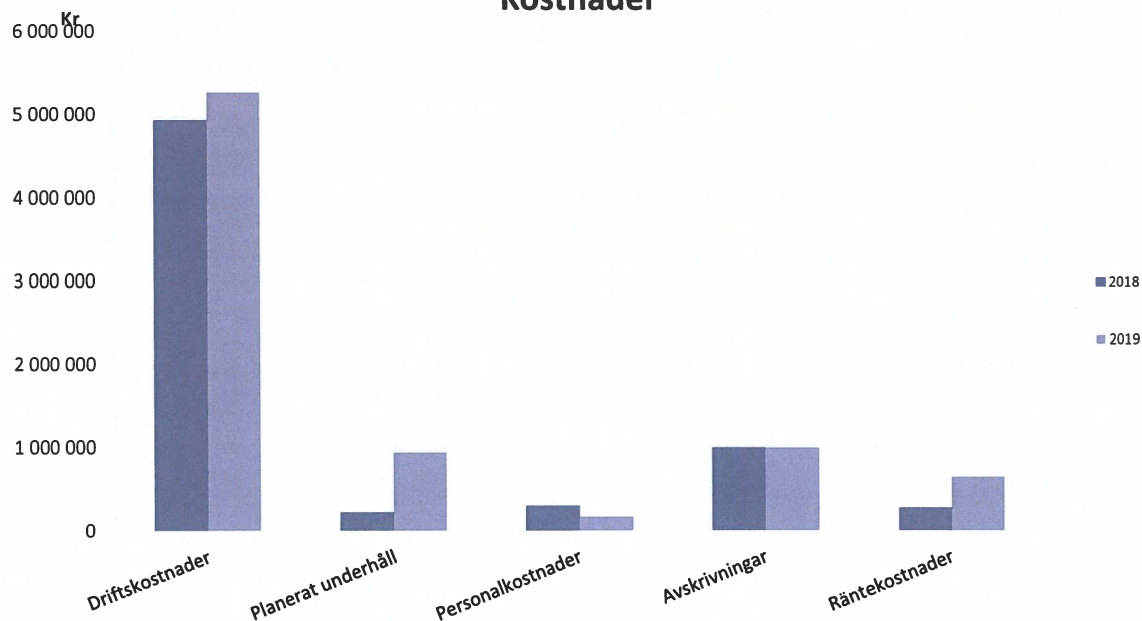
Av föreningen vald revisor



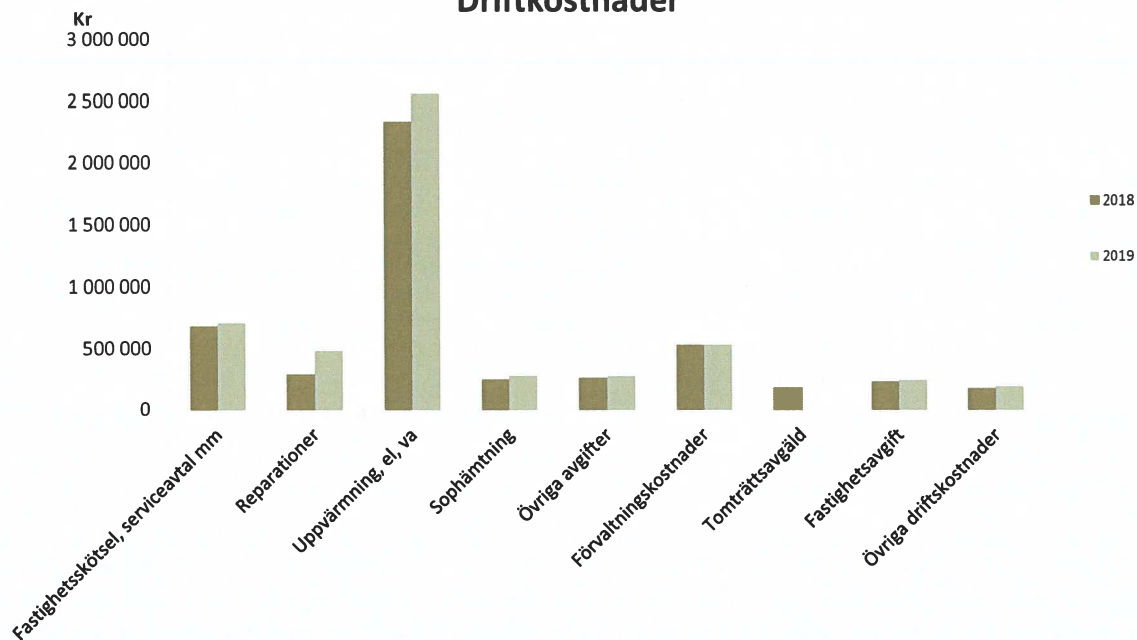
Org Nr: 778000-3443

HSB brf Lisjön i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lisjön i Västerås



161
KR/KVM
SPARANDE



3977
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



219
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



645
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 161 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 3977 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 7%	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 219 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 645 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.