



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

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 2020-03-02.

Föreningen med säte i Västerås, äger fastigheten Skansen 4 i Västerås som byggdes år 1944. Ombyggnad skedde under år 1987 (Värdeår 1987). På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Spantgatan 9 A – E.

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st	1 r o k	41,5 m ²
12 st	2 r o k	55 m ²

Lägenhetsyta 1 407,0 m²

Inom föreningen finns 17 p-platser.

Fastigheterna har under 2019 varit fullvärdeförsäkrade i Protector. From 2020-01-01 är fastigheten försäkrad hos Folksam. Bostadsrättstilläggs för medlemmarna ingår.

Stadseenlig fastighetsbesiktning är utförd under våren 2019.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Den tekniska förvaltningen har skötts av egen vicevärd samt HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Comhem för TV distribution.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stam	1987
Fasad	1987
Tak	1987
Ventilation	1987
Stam, relining källare	2015



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 37 (35) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 2 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Jeton Aliu	ordförande
Lennart Strömberg	sekreterare
Greta Ekholm	ledamot
Eva Nornholm	ledamot
Frida Viberg	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Liselott Vallmark	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jeton Aliu, Greta Ekkholm, Eva Nornholm och Lennart Strömberg samt suppleant Liselott Vallmark.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Greta Ekholm, Lennart Strömberg, Eva Nornholm och Jeton Aliu, två i förening.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning har varit Jessica Fahlén (sammankallande) samt Liselott Vallmark.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Lennart Strömberg utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Greta Ekholm som ersättare.

Vicevärd

Vicevärd är Jeton Aliu.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15 i gillestugan. På stämman deltog 11 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen köpt in nya tvättmaskiner, utfört OVK besiktning samt bytt samtliga brandvarnare.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2018 års fonderingsbehov uppgår till 81 000 kr. 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

Denna årsredovisning är upprättad enligt K3-regelverket.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 236 736 kr. Under året har föreningen amorterat 100 588 kr. Ett lån har villkorsändrats 2019-10-30 och räntan blev 0,88% (tidigare 1,11%).

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2019, årsavgifterna uppgick under året till 896 kr per kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra. Höjning av årsavgifterna 2020 med 1%.

Styrelsen bedömer att föreningen har en god ekonomi. Årsavgifterna ses över vid budgetering.

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*.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 303	1 302	1 305	1 297	1 299
Resultat efter finansiella poster tkr	-50	79	153	120	20
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	13%	13%	12%	10%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	896	896	896	896	896
Bankskuld kr/m ²	5 143	5 215	5 603	5 653	5 701
Räntekostnader kr/m ²	71	81	102	124	153
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	66%	69%	74%	75%	85%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	58	69	73	76	77

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 130	1 084 241	-35 468	78 934
Omföring av årets resultat enl årsstämma			78 934	-78 934
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-144 201	144 201	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		81 000	-81 000	
Årets resultat				-50 480
Belopp vid årets slut	28 130	1 021 040	106 667	-50 480

G

24



Resultatdisposition

Balanserat resultat	43 466
Disponerat ur UH-fonden	144 201
Avsatt till UH-fonden	- 81 000
Årets resultat	- 50 480
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	56 187

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	56 187
-------------------------	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 021 040 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 12 721 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Lunden i Västerås

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 302 697	1 301 670
Summa rörelseintäkter		1 302 697	1 301 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-783 602	-763 055
Planerat underhåll	Not 4	-144 201	-16 545
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-96 513	-99 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-228 827	-228 827
Summa rörelsekostnader		-1 253 143	-1 108 099
Rörelseresultat		49 554	193 571
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-100 034	-114 637
Summa finansiella poster		-100 034	-114 637
Årets resultat		-50 480	78 934
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-81 000	-97 000
Disposition underhållsfond		144 201	16 545
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		63 201	-80 455
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		12 721	-1 521



HSB brf Lunden i Västerås

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 8 7 279 860 7 508 687

Mark

Not 9 32 729 32 729

7 312 589 7 541 416

Summa anläggningstillgångar

7 312 589 7 541 416

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10 60 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 181 283 1 111 969

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 35 648 31 835

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 063 25 942

1 244 054 1 169 746

Summa omsättningstillgångar

1 244 054 1 169 746

Summa tillgångar

8 556 643 8 711 162

2A



HSB brf Lunden i Västerås

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	28 130	28 130
Underhållsfond	1 021 040	1 084 241
	<u>1 049 170</u>	<u>1 112 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	106 667	-35 468
Årets resultat	-50 480	78 934
	<u>56 187</u>	<u>43 466</u>
Summa eget kapital	<u>1 105 357</u>	<u>1 155 837</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>5 262 600</u>	<u>7 236 736</u>
	5 262 600	7 236 736
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	1 974 136	100 588
Övriga kortfristiga skulder	33 830	39 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	24 447	31 201
	Not 16	
	<u>156 273</u>	<u>147 444</u>
	2 188 686	318 589
Summa skulder	<u>7 451 286</u>	<u>7 555 325</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 556 643</u>	<u>8 711 162</u>

**HSB brf Lunden i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-50 480	78 934
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	228 827	228 827
Kassaflöde från löpande verksamhet	178 347	307 761
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 994	-9 182
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 451	-4 674
Kassaflöde från löpande verksamhet	169 902	293 905
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 588	-545 588
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 588	-545 588
Årets kassaflöde	69 314	-251 683
Likvida medel vid årets början	1 111 969	1 363 652
Likvida medel vid årets slut	1 181 283	1 111 969

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

**HSB brf Lunden 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 2,1 %

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 5 327 861 kr. (5 327 861 kr)

Övrigt

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



HSB brf Lunden i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 261 008	1 261 008
Hyror	38 400	38 400
Övriga intäkter	3 489	2 262
Bruttoomsättning	1 302 897	1 301 670
Hyresbortfall	-200	0
	1 302 697	1 301 670
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	150 032	141 786
Reparationer	111 913	78 822
El	38 206	38 083
Uppvärmning	219 304	223 674
Vatten	46 743	46 264
Sophämtning	47 557	46 711
Övriga avgifter	34 926	40 045
Förvaltningskostnader	80 726	94 261
Arrende	4 954	4 876
Fastighetsavgift	32 955	31 797
Övriga driftskostnader	16 286	16 736
	783 602	763 055
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	144 201	16 545
	144 201	16 545
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 993	38 808
Vicevärdsarvode	34 284	34 284
Revisorsarvode	3 806	3 694
Löner och andra ersättningar	0	1 000
Sociala kostnader	20 430	21 886
	96 513	99 672
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	228 827	228 827
	228 827	228 827
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	100 034	114 637
	100 034	114 637



HSB brf Lunden i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 697 782	10 697 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 697 782	10 697 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 189 095	-2 960 268
Årets avskrivningar	-228 827	-228 827
Utgående avskrivningar	-3 417 922	-3 189 095
Bokfört värde	7 279 860	7 508 687
Taxeringsvärde för Skansen 4 i Västerås. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 200 000	8 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	8 200 000	8 000 000
Mark - bostäder hyreshus	2 785 000	2 599 000
Mark - lokaler	0	0
	2 785 000	2 599 000
Taxeringsvärde totalt	10 985 000	10 599 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 729	32 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 729	32 729
Bokfört värde	32 729	32 729



HSB brf Lunden i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	60	0
	60	0

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	6 458	7 616
Skattekonto	28 260	22 399
Övriga fordringar	930	1 820
	35 648	31 835

Not 12 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 130	1 084 241	-35 468	78 934
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			78 934	-78 934
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-144 201	144 201	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		81 000	-81 000	
Årets resultat				-50 480
Belopp vid årets slut	28 130	1 021 040	106 667	-50 480

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	209510	1,55%	2020-10-30	1 894 136	20 588
Stadshypotek AB	214003	1,27%	2021-12-01	1 835 100	20 000
Stadshypotek AB	216742	1,46%	2022-10-30	774 461	20 000
Stadshypotek AB	219709	1,31%	2022-10-30	1 958 000	20 000
Stadshypotek AB	223732	0,88%	2023-10-30	775 039	20 000
				7 236 736	100 588

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 262 600**

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 6 733 796

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	9 475 000	9 475 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	9 475 000	9 475 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 974 136	100 588
	1 974 136	100 588

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	10 552	13 162
Källskatt	13 895	15 494
Övriga kortfristiga skulder	0	2 545
	24 447	31 201

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	107 598	95 571
Upplupna räntekostnader	7 250	9 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 425	42 298
	156 273	147 444

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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Lunden i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-03-30

Jeton Aliu

Frida Viberg

Greta Ekholm

Eva Nornholm

Lennart Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30

Jessica Fahlén

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lunden i Västerås, org.nr. 778000-3237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lunden 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 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 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 Lunden 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. Revisor 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 30 / 3 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Jessica Fahlén

Av föreningen vald revisor

JA



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lunden i Västerås



229

KR/KVM

SPARANDE



5143

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



216

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



896

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 229 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 5143 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 6%	 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 216 kr/kvm	 Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet 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 896 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 Lunden i Västerås**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

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

4010	Fastighetsskötsel	4 409	247
4011	Förbrukningsmaterial	8 522	1 432
4045	Digitala ritningar	964	946
4070	Snörenhållning	10 728	17 356
4481	Underhållsplan Avtal	5 393	5 293
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	120 016	116 512
S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm		150 032	141 786

Reparationer

4112	Rep VVS, el, ventilation	13 488	28 199
4190	Reparation, övrigt	17 950	5 207
4192	Tvättstugeutrustning	5 755	800
4195	Försäkringsskador	74 720	44 616
S:a Reparationer		111 913	78 822

El

4324	El	38 206	38 083
S:a El		38 206	38 083

Uppvärmning

4323	Värme	219 304	223 674
S:a Uppvärmning		219 304	223 674

Vatten

4330	Vatten	46 743	46 264
S:a Vatten		46 743	46 264

Sophämtning

4346	Sophantering, övrigt	0	3 356
4347	Sophämtning enl taxa	47 557	43 355
S:a Sophämtning		47 557	46 711

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	19 646	18 765
4460	Kabel-TV	15 280	21 280
S:a Övriga avgifter		34 926	40 045

Förvaltningskostnader

6421	Revisionskostnad	9 325	9 196
6460	Medlemsaktiviteter	581	461
6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	61 796	59 824
6487	Överlåtelseavgifter	3 489	0
6490	Övriga förvaltningskostnader	5 500	24 750
6491	Kostnad styrelsesammanträden	36	30
S:a Förvaltningskostnader		80 726	94 261

Tomträttsavgäld

4442	Arrendeavgifter	4 954	4 876
S:a Tomträttsavgäld		4 954	4 876

Fastighetsavgift

JA



Org Nr: 778000-3237

HSB brf Lunden i Västerås

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
4470 Fastighetsavgift	32 955	31 797
S:a Fastighetsavgift	32 955	31 797

Övriga driftskostnader

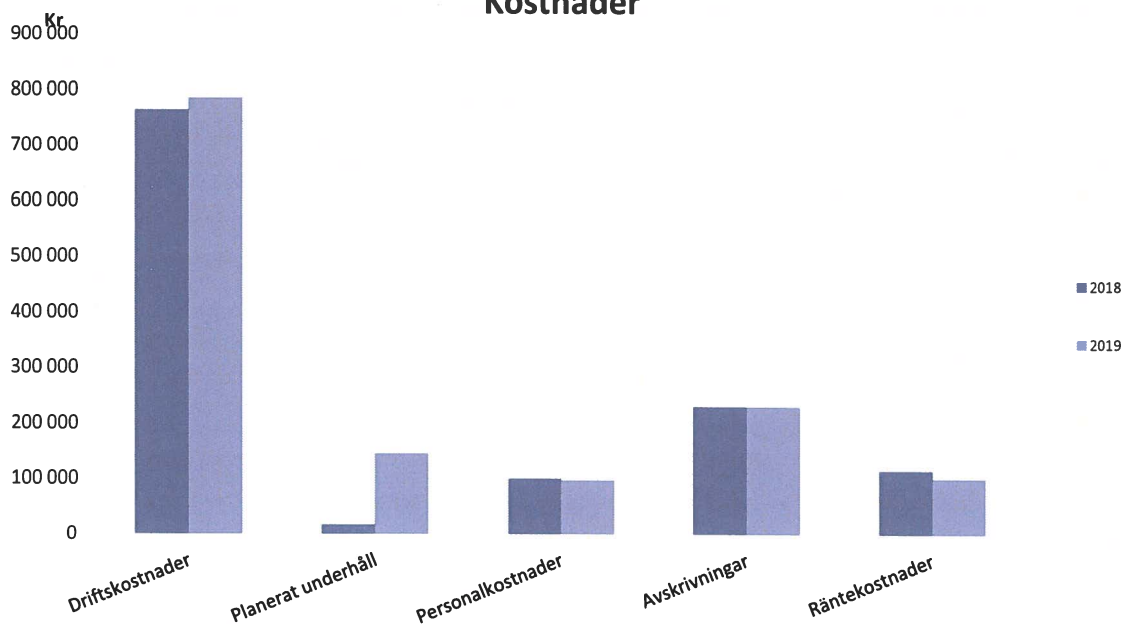
6100 Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	0	650
6230 Bredband	3 436	3 436
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	350	600
6985 Medlemsavgift HSB	11 500	11 500
6990 Övriga kostnader	1 000	550
S:a Övriga driftskostnader	16 286	16 736

Handwritten signature



HSB brf Lunden i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

