



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Malmaberg 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 2005-12-02.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Skjutbanan 9 i Västerås som byggdes år 1947-48. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Malmabergsgatan 79, 81 och Markörgatan 6.

Föreningens 112 bostäder fördelar sig enligt följande:

11 st	1 r o k	40,0 m ²
79 st	2 r o k	55,0-59,0 m ²
20 st	3 r o k	72,0-77,0 m ²
1 st	4 r o k	97,0 m ²
1 st	5 r o k	114,9 m ²

Lägenhetsyta: 6 633,5 m²

Inom föreningen finns 14 lokaler med hyresrätt (303,0 m²), 10 garageplatser och 78 p-platser.

Fastigheterna har varit försäkrade i Protector under år 2019. År 2020 är dem försäkrade i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-12

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna tillsammans med egna hemmavicevärdar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll: Under året har föreningen moderniserat hissarna. Installation av ny källarbelysning samt bokningssystem för tvättstugor och ny källardörr har även utförts. Stamspolning av avloppsrör har utförts under året. Asfaltering utanför en entré samt en gavel.

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 460 000 kr.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 635 504 kr. Under året har föreningen amorterat 1 566 800 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter för 2019 och 2020, årsavgifterna uppgick under året till 721 kr per kvm och år. Årsavgiften är varmhya.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har en god ekonomi med ett positivt kassaflöde.

Föreningsinformation:

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.

Föreningen har hemsida genom HSB: <http://www.hsb.se/malardalen/malmaberg>
Information om arbeten som utförts i fastigheterna har gått ut till föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21 i föreningslokalen. På stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 128 (128) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 11 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kjell Persson	ordförande
Eva Niemi	sekreterare
Börje Jansson	ledamot
Birgit Lundberg	ledamot
Camilla Nyman	ledamot
Hans Reinholdsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.



I tur att avgå är Birgit Lundberg, Eva Niemi och Camilla Nyman .

Firmatecknare har varit Kjell Persson, Eva Niemi, Börje Jansson och Hans Reinholdsson (HSB), två i förening.

Föreningsvald revisor är Hans Bokvist och HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning har varit Birgit Lundberg (sammankallande) och Lisa Sjöberg.

Kjell Persson utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Eva Niemi som ersättare.

Hemmavicevärd har varit Birgit Lundberg t.om 2019-08-01 sedan har Kjell Persson varit hemmavicevärd. Förvaltare har varit Hans Reinholdsson HSB Mälardalen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 988	4 958	4 952	4 568	4 944
Resultat efter finansiella poster tkr	-89	432	176	340	252
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	26%	24%	23%	22%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	721	721	720	720	720
Bankskuld kr/m ²	3 261	3 497	3 583	3 663	3 733
Räntekostnader kr/m ²	45	52	64	80	97
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	46%	51%	53%	54%	61%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	69	64	62	62	57



Förändringar i Eget Kapital

	Uppl. avgifter	Medl Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 360	105 800	6 061 231	1 628 550	431 688
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				431 688	-431 688
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 055 874	1 055 874	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			460 000	-460 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					-89 050
Belopp vid årets slut	128 360	105 800	5 465 357	2 656 112	-89 050



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 060 238
Disposition ur UH-fond	1 055 874
Avsatt till UH-fond	- 460 000
Årets resultat	<u>- 89 050</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 567 062

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 567 062

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 465 357 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 506 824 kr.

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

**HSB brf Malmaberg i Västerås**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 988 270	4 957 609
Summa rörelseintäkter		4 988 270	4 957 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 099 663	-3 468 832
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 618	-89 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-97 262	-91 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-548 180	-548 180
Summa rörelsekostnader		-4 794 723	-4 198 109
Rörelseresultat		193 547	759 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 394	15 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-295 991	-343 761
Summa finansiella poster		-282 597	-327 812
Årets resultat		-89 050	431 688

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

Byggnader och mark

Not 9 26 468 426 27 016 606*Summa materiella anläggningstillgångar* 26 468 426 27 016 606*Finansiella anläggningstillgångar*

Placeringar

Not 10 3 100 000 4 100 000
3 100 000 4 100 000**Summa anläggningstillgångar****29 568 426 31 116 606****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11 2 604 2 404

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 448 300 1 351 764

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

234 729 209 499*Summa kortfristiga fordringar* 1 685 633 1 563 667*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar****1 685 633 1 563 667****SUMMA TILLGÅNGAR****31 254 059 32 680 273**

**HSB brf Malmaberg i Västerås**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	234 160	234 160
Fond för yttre underhåll	5 465 357	6 061 231
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 699 517</u>	<u>6 295 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 656 112	1 628 550
Årets resultat	-89 050	431 688
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 567 062</u>	<u>2 060 238</u>
Summa eget kapital	<u>8 266 579</u>	<u>8 355 628</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>17 043 228</u>	<u>22 635 504</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>17 043 228</u>	<u>22 635 504</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 592 276	566 800
Leverantörsskulder	332 754	122 342
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 485 243	478 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>533 980</u>	<u>521 073</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>5 944 253</u>	<u>1 689 140</u>
Summa skulder	<u>22 987 481</u>	<u>24 324 644</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>31 254 059</u>	<u>32 680 273</u>

**HSB brf Malmaberg i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-89 050	431 688
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	548 180	548 180
Kassaflöde från löpande verksamhet	459 130	979 868
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 911	-22 429
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	229 636	-202 872
Kassaflöde från löpande verksamhet	656 855	754 567
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 566 800	-566 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 566 800	-566 800
Årets kassaflöde	-909 945	187 767
Likvida medel vid årets början	5 370 438	5 182 671
Likvida medel vid årets slut	4 460 493	5 370 438

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



HSB brf Malmaberg 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.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 54 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %
Ursprunglig byggnad 1,4 %

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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 642 532 kr. (9 642 532 kr)

Övrigt

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



HSB brf Malmaberg i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 781 256	4 781 256
Hyror	241 952	226 095
Övriga intäkter	42 370	18 265
Bruttoomsättning	<u>5 065 578</u>	<u>5 025 616</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-290	-230
Hysesbortfall	-21 114	-11 873
Avsatt till inre fond	-55 904	-55 904
	4 988 270	4 957 609
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	730 658	707 847
Reparationer	184 019	157 631
El	159 174	149 666
Uppvärmning	771 325	788 539
Vatten	150 953	155 686
Sophämtning	171 878	157 568
Övriga avgifter	250 156	188 405
Förvaltningskostnader	257 457	239 151
Fastighetsavgift	148 120	141 480
Övriga driftskostnader	220 049	173 544
Planerat underhåll	1 055 874	609 314
	4 099 663	3 468 832
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	45
Juridiska avgifter	2 472	34 789
Revisionskostnad	12 675	14 475
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 739	4 300
Medlemsavgift HSB	32 000	32 000
Övriga kostnader	732	4 291
	49 618	89 900
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	53 900	53 100
Vicevärdsarvode	18 180	18 000
Övriga arvoden	1 500	1 500
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	12 500	5 000
Sociala kostnader	9 182	11 598
	97 262	91 198
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	548 180	548 180
	548 180	548 180
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	13 382	15 905
Övriga finansiella intäkter	12	44
	13 394	15 949
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	295 991	343 761
	295 991	343 761

HSB brf Malmaberg i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	40 009 086	40 009 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 009 086	40 009 086
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 791 620	-10 243 440
Årets avskrivningar	-548 180	-548 180
Utgående avskrivningar	-11 339 800	-10 791 620
Ingående nedskrivningar	-2 356 660	-2 356 660
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 356 660	-2 356 660
Bokfört värde	26 312 626	26 860 806
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	155 800	155 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 800	155 800
Bokfört värde	155 800	155 800
Summa byggnader och mark	26 468 426	27 016 606
Taxeringsvärde för Skjutbanan 9 i Västerås. Värdeår 1974.		
Byggnad - bostäder hyreshus	34 000 000	33 000 000
Byggnad - lokaler	370 000	418 000
	34 370 000	33 418 000
Mark - bostäder hyreshus	12 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	522 000	410 000
	12 922 000	11 810 000
Taxeringsvärde totalt	47 292 000	45 228 000
Not 10 Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2020-03-16 & 2020-06-17, ränta 0,4 %	3 100 000	4 100 000
	3 100 000	4 100 000



HSB brf Malmaberg i Västerås

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 604	2 404		
		2 604	2 404		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		80 244	66 041		
Skattefordran		7 563	14 203		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 360 493	1 270 438		
Övriga fordringar		0	1 082		
		1 448 300	1 351 764		
Not 13 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond		
			Balanserat resultat		
			Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	128 360	105 800	6 061 231	1 628 550	431 688
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				431 688	-431 688
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 055 874	1 055 874	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			460 000	-460 000	
Årets resultat					-89 050
Belopp vid årets slut	128 360	105 800	5 465 357	2 656 112	-89 050
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	208586	1,45%	2020-09-01	4 145 476	120 000
Stadshypotek AB	213008	1,05%	2021-09-01	4 621 200	120 000
Stadshypotek AB	216125	1,32%	2022-09-01	4 336 920	100 000
Stadshypotek AB	219338	1,40%	2023-09-01	5 814 408	106 800
Stadshypotek AB	223238	1,10%	2024-09-01	2 717 500	120 000
				21 635 504	566 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 043 228	
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					18 801 504
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				35 826 000	35 826 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				35 826 000	35 826 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		566 800	566 800		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)		4 025 476	0		
		4 592 276	566 800		
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter		7 589	9 675		
Källskatt		19 674	16 980		
Fond för inre underhåll		457 979	452 210		
		485 243	478 925		
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter		377 728	364 828		
Upplupna räntekostnader		22 880	24 570		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		133 372	131 675		
		533 980	521 073		
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





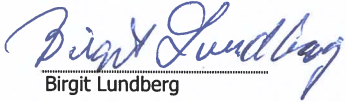
HSB brf Malmaberg i Västerås

Noter

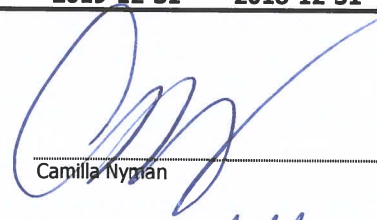
2019-12-31

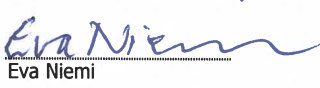
2018-12-31


Västerås, 2020-04/12


.....
Birgit Lundberg


.....
Börje Jansson


.....
Camilla Nyman


.....
Eva Niemi

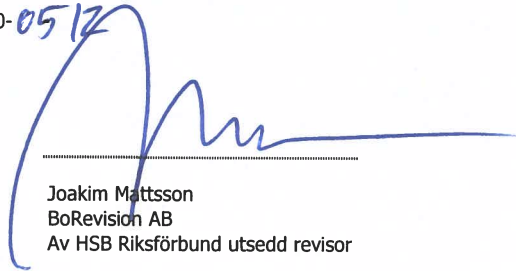

.....
Kjell Persson


.....
Hans Reinholdsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05/12


.....

Hans Bokvist
Av stämman vald revisor


.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Malmaberg i Västerås, org.nr. 778000-3286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Malmaberg 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 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 Malmaberg 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 12/15 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Hans Bokvist

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Malmaberg i Västerås



213

KR/KVM

SPARANDE



3048

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



152

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT









721

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

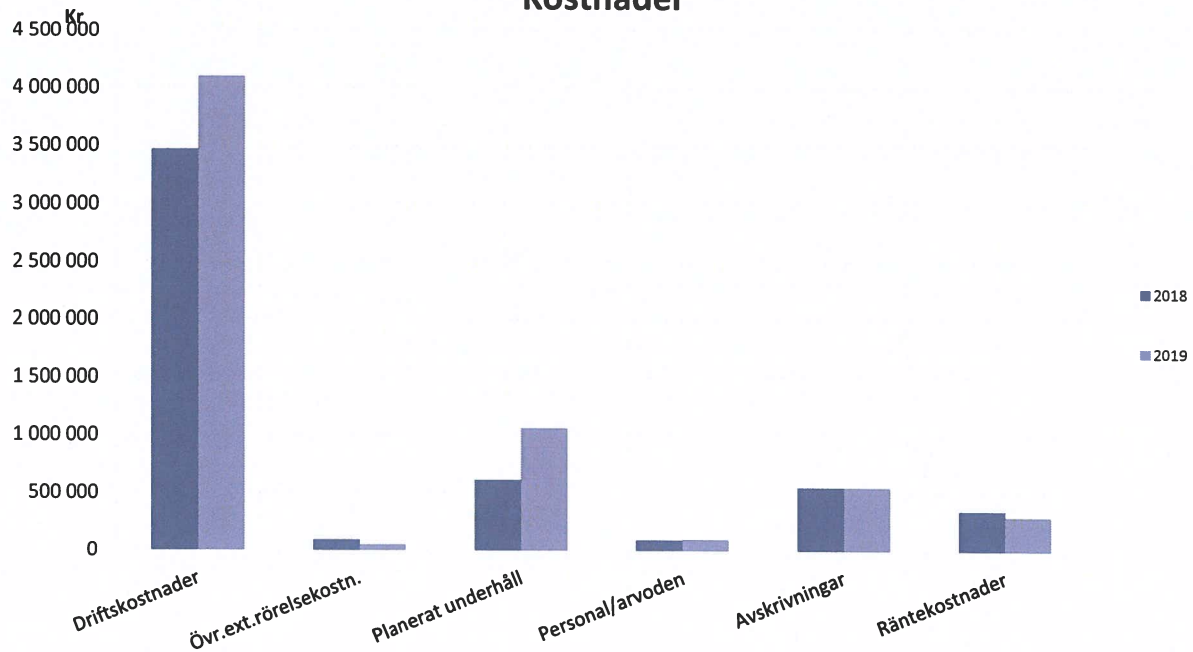
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 213 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 3048 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 5%	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 152 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 721 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 Malmaberg i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

