

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östermalm i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-16.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Lekandria 3 i Västerås, som byggdes år 2011.

På fastigheten finns 1 bostadshus med adresserna Kakelgatan 1-3 och Mimergatan 6A-6B.

Föreningens 50 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 lgh.	1 r o k	41 m ²
18 lgh.	2 r o k	47,5-68 m ²
28 lgh.	3 r o k	71-93 m ²
3 lgh.	4 r o k	125-127,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 835 m²

Inom föreningen finns 33 garageplatser för bil, varav 6 laddplatser samt 3 platser för MC.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-27.

Den administrativa förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av Mark. Föreningen har avtal med Telia beträffande bredbandsuppkoppling och Home Solutions beträffande enhetsmätning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Föreningen har genomfört samtliga planerade underhåll. Byggt om pumpgrop mellan Kakelgatan 1 och 3 för en säkrare drift. Investerat i 6 st laddplatser som togs i drift i december.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 244 000 kronor.





Ekonomi: Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 28 371 591 kr. Under året har föreningen amorterat 112 316 kr.

Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift inför 2020, för 2021 beslutades det om oförändrad avgift. Årsavgiften uppgår till 552 kr/kvm.

Budgeten för år 2021 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation: *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*.

Styrelsen har deltagit på HSB informationsmöten.

Styrelsen har informerat medlemmarna löpande via informationsbladet BoInfo som delats ut vid 5 tillfällen under året.

Föreningen har en egen hemsida med adressen: www.hsb.se/malardalen/ostermalm

Föreningen har egen e-postadress: brf.ostermalm@gmail.com

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Stämman hölls i grannföreningens gemensamhetslokal och 9 medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 73 (74) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Jan-Ove Svensson	ordförande
Leif Carlsson	vice ordförande
Andreas Harman	sekreterare
Hans Rinkeborn	ledamot
Viktor Zackrisson	ledamot
Mikael Wretholm	ledamot
Thomas Jerhammar	suppleant
Ola Niklasson	HSB-ledamot avliden

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Carlsson, Hans Rinkeborn och Viktor Zackrisson samt suppleanten Thomas Jerhammar.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Andreas Harman, Leif Carlsson, Jan-Ove Svensson och Hans Rinkeborn, två i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.



Valberedning har varit Ann-Charlotte Ahlqvist och Barbro Tenerz. Sammankallande har varit Barbro Tenerz.

Leif Carlsson är utsedd till fullmäktigeombud till HSB Mälardalarna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 762	2 766	2 712	2 692	2 732
Resultat efter finansiella poster tkr	-382	-177	-273	-350	-353
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	73%	73%	73%	73%	73%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	552	552	536	536	536
Bankskuld kr/m ²	7 398	7 427	7 457	7 616	7 776
Räntekostnader kr/m ²	100	100	113	153	221
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	39%	40%	41%	42%	43%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	64	64	62	63	65

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 640 000	52 000 000	1 203 486	-2 869 790	-177 469
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-177 469	177 469
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-283 550	283 550	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			244 000	-244 000	
Årets resultat					-381 650
Belopp vid årets slut	30 640 000	52 000 000	1 163 936	-3 007 708	-381 650



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 3 047 258
Disposition ur UH-fond	283 550
Avsatt till UH-fond	- 244 000
Årets resultat	- <u>381 650</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 3 389 358

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 3 389 358
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 163 936 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -342 100 kr.

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

**HSB brf Östermalm i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 762 052	2 765 721
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	95 981	51 754
Summa rörelseintäkter		2 858 033	2 817 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 922 494	-1 688 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 506	-38 790
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-114 202	-108 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-783 305	-776 285
Summa rörelsekostnader		-2 857 507	-2 612 192
Rörelseresultat		526	205 283
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-382 176	-382 752
Summa finansiella poster		-382 176	-382 752
Årets resultat		-381 650	-177 469



HSB brf Östermalm i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	<u>107 741 074</u>	<u>108 454 179</u>
	107 741 074	108 454 179

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

107 741 074 108 454 179

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10 37 622

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 804 985 1 345 633

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

139 527 159 344

Summa kortfristiga fordringar

1 944 549 1 505 599

Kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 12 887 1 848

Summa omsättningstillgångar

1 945 436 1 507 447

SUMMA TILLGÅNGAR

109 686 510 109 961 626

**HSB brf Östermalm i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 640 000	82 640 000
Fond för yttre underhåll	1 163 936	1 203 486
<i>Summa bundet eget kapital</i>	83 803 936	83 843 486
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 007 708	-2 869 790
Årets resultat	-381 650	-177 469
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-3 389 358	-3 047 258
Summa eget kapital	80 414 578	80 796 227
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	18 570 507	28 371 591
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	9 801 084	112 316
Skatteskuld	138 425	89 873
Övriga kortfristiga skulder	104 120	102 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 17	
	76 771	36 323
	581 026	453 186
	10 701 426	793 808
Summa skulder	29 271 933	29 165 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	109 686 510	109 961 626

**HSB brf Östermalm i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-381 650	-177 469
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	783 305	776 285
Kassaflöde från löpande verksamhet	401 655	598 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 176	-61 021
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	218 850	40 729
Kassaflöde från löpande verksamhet	611 329	578 524
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-70 200	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-70 200	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-112 316	-112 316
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 316	-112 316
Årets kassaflöde	428 813	466 208
Likvida medel vid årets början	1 294 193	827 984
Likvida medel vid årets slut	1 723 006	1 294 193

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

**HSB brf Östermalm 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 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad 0,85 %

Passersystem 4 %

Elbilsladdare 10 %

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

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

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 8 000 kr. (8 000 kr)

Övrigt

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

HSB brf Östermalm i Västerås

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 115 879	2 115 660
Hyrer, garage	279 396	274 176
Övriga avgifter - bredband, vatten och el	342 526	355 450
Övriga intäkter	24 251	20 615
Bruttoomsättning	2 762 052	2 765 901
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-180
	2 762 052	2 765 721
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	95 981	51 754
	95 981	51 754
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	333 827	333 184
Reparationer	248 608	97 787
El	369 784	361 554
Uppvärmning	192 811	216 545
Vatten	77 003	71 152
Sophämtning	87 112	89 336
Övriga avgifter *	188 136	51 075
Förvaltningskostnader	78 730	108 735
Fastighetsavgift	52 660	51 435
Övriga driftskostnader *	10 273	146 248
Planerat underhåll	283 550	161 683
	1 922 494	1 688 734
* Kostnad för bredband har flyttats från Övriga driftskostnader till Övriga avgifter.		
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 385	496
Porto och bankavgifter	11	0
Juridiska avgifter	916	900
Revisionskostnad	15 973	9 645
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 321	9 349
Medlemsavgift HSB	16 500	16 500
Övriga kostnader	1 400	1 900
	37 506	38 790
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	66 960	74 109
Vicevärdsarvode	0	0
Övriga arvoden	5 607	2 804
Revisorsarvode	-5 607	5 607
Löner och andra ersättningar	31 500	0
Sociala kostnader	14 242	25 863
	112 702	108 383
Övriga		
Utbildning	1 500	0
	1 500	0
	114 202	108 383
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	783 305	776 285
	783 305	776 285
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	381 732	382 179
Räntekostnader kortfristiga skulder	444	573
	382 176	382 752



**HSB brf Östermalm i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	90 987 750	90 987 750
Årets investeringar	70 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 057 950	90 987 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 863 571	-4 087 286
Årets avskrivningar	-783 305	-776 285
Utgående avskrivningar	-5 646 876	-4 863 571
Bokfört värde	85 411 074	86 124 179
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 330 000	22 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 330 000	22 330 000
Bokfört värde	22 330 000	22 330 000
Summa byggnader och mark	107 741 074	108 454 179
Taxeringsvärde för Lekandria 3 i Västerås. Värdeår 2011.		
Byggnad - bostäder hyreshus	54 000 000	54 000 000
Byggnad - lokaler	1 701 000	1 701 000
	55 701 000	55 701 000
Mark - bostäder hyreshus	16 200 000	16 200 000
Mark - lokaler	0	0
	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde totalt	71 901 000	71 901 000



HSB brf Östermalm i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	37	622
	37	622
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 274	52 368
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 722 119	1 292 345
Övriga fordringar	81 593	920
	1 804 985	1 345 633
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	887	1 848
	887	1 848
Not 13 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
Belopp vid årets ingång	30 640 000	52 000 000
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-283 550
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		244 000
Årets resultat		-381 650
Belopp vid årets slut	30 640 000	52 000 000
	1 163 936	-3 007 708
	-3 007 708	-381 650
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	824095	1,09%
Stadshypotek AB	879907	1,36%
Stadshypotek AB	941551	1,59%
		Konv.datum
		2021-10-30
		2022-10-30
		2023-10-30
		Belopp
		9 725 920
		9 322 356
		9 323 315
		28 371 591
		Nästa års amortering
		37 152
		37 600
		37 564
		112 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	18 570 507	
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		27 810 011
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
Fastighetsinteckningar	30 455 000	30 455 000
<i>varav frigjorda</i>	0	0
Summa ställda säkerheter	30 455 000	30 455 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	112 316	112 316
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	9 688 768	0
	9 801 084	112 316
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	35 526	24 500
Källskatt	21 764	0
Mervärdesskatt	19 481	11 823
	76 771	36 323
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	223 329	230 037
Upplupna räntekostnader	63 507	63 758
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 190	159 391
	581 026	453 186
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





HSB brf Östermalm i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-04-27

Andreas Harman

Hans Rinkeborn

Jan-Ove Svensson

Leif Carlsson

Victor Zakrisson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Östermalm i Västerås, org.nr. 716412-5739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östermalm i Västerås för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östermalm i Västerås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhet, 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 28 / 4 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Östermalm i Västerås



140

KR/KVM

SPARANDE



5815

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



13%

RÄNTEKÄNSLIGHET



131

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



552

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

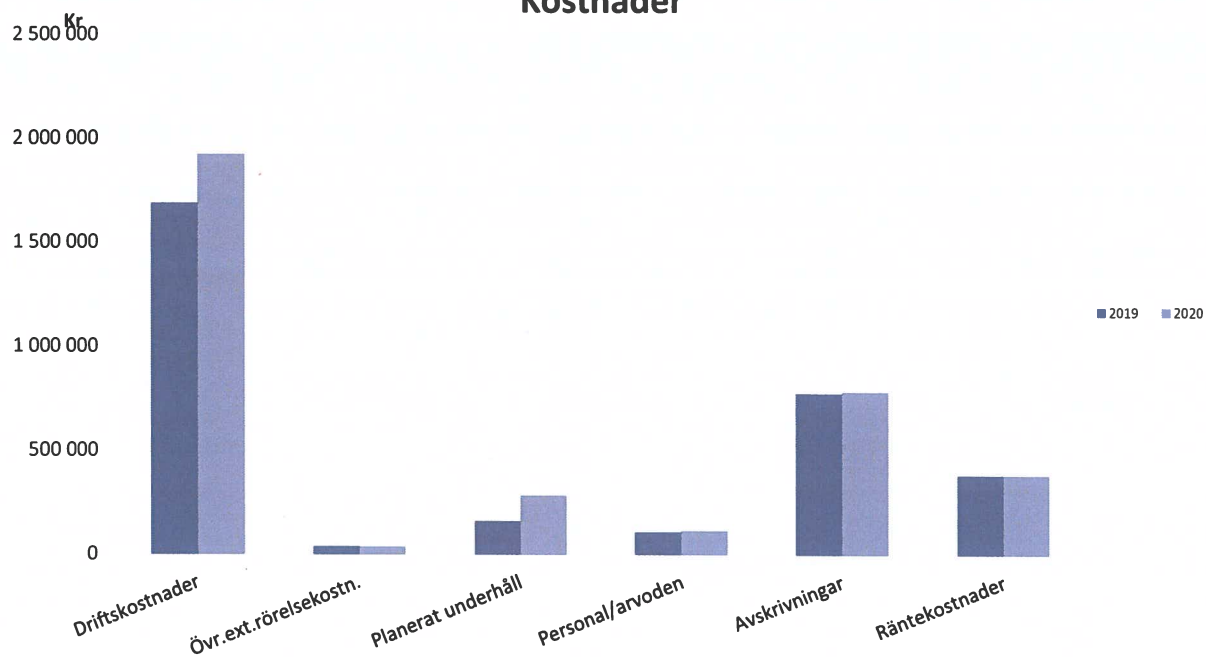
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 140 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 5815 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 13%	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 131 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 552 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 Östermalm i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

