



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020



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 2019-02-13.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Storspoven 1 och 2 i Västerås som byggdes år 1968 (värdeår 1966-67). På fastigheten finns 14 bostadshus med tillsammans 49 trapphus samt ett hus (bostadsrätt) med fristående lokaler för barnverksamhet. Fastigheterna har adress Ringduvegatan 1-99.

Föreningens 291 bostäder fördelar sig enligt följande:

50 st	2 r o k	63,0 - 71,0m ²
241 st	3 r o k	82,0 - 87,0m ²

Lägenhetsyta: 23 759,0 m²

Inom föreningen finns 5 lokaler med hyresrätt, totalyta 586 kvm, 80 garageplatser, 102 motorvärmplatser och 3 MC/mopedgarage med 15 platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-19.

Föreningen har förvaltningsentreprenadavtal med HSB Mälardalarna, vilket innebär administrativ och teknisk förvaltning (förvaltare och vicevärd) samt fastighetsskötsel och lokalvård. Förvaltare har varit Nicklas Kallunki samt vicevärd har varit Susanna Söderberg. I avtalet ingår även uppdatering av underhållsplan, HSB webb (hemsida) samt HSB certifiering.

Handwritten signatures and initials:
Hes, CK, Jan, Luy, ML

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönster	1990
Tak	1993, 1997
Stam	1996
Fasad	2001
Tillbyggnad garage	2004
Säkerhetsdörrar	2007
Takfläktar	2015
Pågående dränering	2018-2020
Tätskikt 3 garagelängor	2019

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 365 (370) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 29 (25) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Jan-Roman Dostál	ordförande
Micke Lundgren	vice ordförande
Roger Svensson	sekreterare
Weronica Linderöth	ledamot
Maj Liljeqvist	ledamot
Madeleine Sutinen	ledamot
Joakim Isberg	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Micke Lundgren, Madeleine Sutinen samt Roger Svensson.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Roman Dostál, Roger Svensson, Micke Lundgren och Nicklas Kallunki (HSB), två i förening.

Styrelsens kunskap

Jan-Roman Dostál och Roger Svensson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering. Ingen utbildning har hållits för de nyinvalda ledamöterna under 2019-2020.

Revisor

Revisor har varit Ann-Charlotte Lindvall-Arosell med Marianne Engström som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Eva Barklund (sammankallande) och Ann-Charlotte Lindvall-Arosell valdes till valberedning.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Jan-Roman Dostál utsågs att representera föreningen med Weronika Linderöth som suppleant.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS", "G", "M", "Rog", "Lm", and "Jw".

Vicevärd

Vicevärd har varit Susanna Söderberg och förvaltareuppdraget sköts av HSB Förvaltning i Mälardalarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03 i konferenslokalen Råby Centrum. Stämman genomfördes med poströstning. På stämman deltog fysiskt 14 personer.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har föreningen fortsatt dräneringen av fastigheterna. I samband med att dränering pågått har styrelsen beställt arbete för att piffa upp området med fräschare utemiljö. Bl.a. nya bänkar att sitta på, markjusteringar, borttagning av ramper och asfalterat upp ingångar till portarna för att undvika gamla och trasiga trä/aluminium-ramper. Stamspolning av brunnar och markledningar som inte gjorts på flera år. Detta var mer ekonomiskt att genomföra nu när maskiner redan fanns på plats. Även stamspolning i kök och badrum i hela området är genomfört samt montage av skärmväggar på området.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året. Tittas även över på grund av kommande investeringar.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 1 667 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 78 167 626 kr. Under året har föreningen amorterat 633 632 kr. Föreningen kommer att öka belåningen när kommande investeringar sker.

Styrelsen beslutade om höjd årsavgift 2020 med 3,5%. Även för 2021 har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 3,5%. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 559 kr/kvm och år. Årsavgiften avser kallhyra, bränsleavgift och el debiteras separat.

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens ekonomi är stabil och stadigvarande. Årsavgifterna justeras efter kommande underhåll- och investeringsbehov. Styrelsen har tittat grundligt på de kostnader som föreningen har de tio kommande åren. Styrelsen har preliminärt satt en årlig höjning av årsavgifterna med 3,5% men ser över detta varje år vid budgeteringen.





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*.

Delar av styrelsen har deltagit i utbildningar som anordnats av HSB Mälardalarna i styrelseutbildning. Styrelsemedlemmar har deltagit ägarträffar hos HSB Mälardalarna samt deras stämma.

Medlemmarna har under året fått information genom föreningens infoblad "Storspovenbladet". Även löpande skriftlig information har gått ut.

Föreningens mailadresser:
storspoven@hotmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	16 961	16 670	16 294	15 815	15 872
Resultat efter finansiella poster tkr	2 894	3 111	2 551	1 940	1 429
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	25%	23%	21%	19%	17%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	540	522	504	480	480
Bankskuld kr/m ²	3 290	3 317	3 343	3 370	3 397
Räntekostnader kr/m ²	55	55	63	73	75
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	49%	49%	52%	52%	53%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	70	68	71	69	61

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 219 400	15 691 805	5 130 080	3 110 921
Omföring av årets resultat enl årsstämma			3 110 921	-3 110 921
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-312 974	312 974	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 667 000	-1 667 000	
Årets resultat				2 894 205
Belopp vid årets slut	1 219 400	17 045 831	6 886 974	2 894 205

Handwritten signature and initials:
M. O. B. 08
Ling M
jan



Resultatdisposition

Balanserat resultat	8 241 000
Disponerat ur UH-fonden	312 974
Avsatt till UH-fonden	- 1 667 000
Årets resultat	<u>2 894 205</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	9 781 179

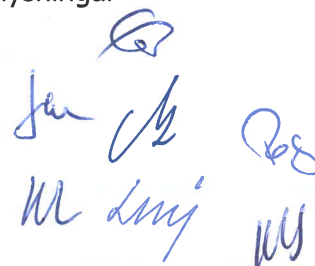
Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	9 781 179
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 17 045 831 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 540 179 kr, se resultaträkningen.

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





HSB brf Storspoven i Västerås

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 960 954	16 670 017
Summa rörelseintäkter		16 960 954	16 670 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 951 828	-10 221 205
Planerat underhåll	Not 4	-312 974	-648 846
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-148 265	-159 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 348 081	-1 233 210
Summa rörelsekostnader		-12 761 148	-12 262 702
Rörelseresultat		4 199 806	4 407 314
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 099	17 309
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 311 700	-1 313 703
Summa finansiella poster		-1 305 601	-1 296 394
Årets resultat		2 894 205	3 110 921
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 667 000	-1 606 000
Disposition underhållsfond		312 974	648 846
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 354 026	-957 154
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 540 179	2 153 767


M C P
Jär Lång MS



HSB brf Storspoven i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 60 056 049 43 817 290

Mark

Not 10 44 466 195 44 466 195

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 368 280 10 190 136

104 890 524 98 473 621

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 12 563 660 5 057 561

563 660 5 057 561

Summa anläggningstillgångar

105 454 184 103 531 182

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 8 525 22 332

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

7 151 066 4 619 399

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 18 492 204 809

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

633 154 686 580

7 811 237 5 533 120

Summa omsättningstillgångar

7 811 237 5 533 120

Summa tillgångar

113 265 421 109 064 302

HL 1/2 Q88
jäm Long all



HSB brf Storspoven i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 219 400	1 219 400
Underhållsfond	17 045 831	15 691 805
	<u>18 265 231</u>	<u>16 911 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 886 974	5 130 080
Årets resultat	2 894 205	3 110 921
	<u>9 781 179</u>	<u>8 241 000</u>
Summa eget kapital	<u>28 046 410</u>	<u>25 152 205</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>56 586 322</u>	<u>68 784 386</u>
	56 586 322	68 784 386
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	21 581 304	10 016 872
Aktuell skatteskuld	3 501 960	1 691 835
Fond för inre underhåll	46 689	31 557
Övriga kortfristiga skulder	1 439 724	1 339 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	22 353	25 358
	Not 19	
	<u>2 040 659</u>	<u>2 022 346</u>
	28 632 689	15 127 711
Summa skulder	<u>85 219 011</u>	<u>83 912 097</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>113 265 421</u>	<u>109 064 302</u>

Handwritten signatures and initials:
G. M
M. P
L. M
J.

**HSB brf Storspoven i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 894 205	3 110 921
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 697 881	1 233 210
Restvärdeavskrivning	650 200	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 242 286	4 344 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	253 550	61 240
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 940 546	1 073 421
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 436 382	5 478 792
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, pågående	-368 280	-8 458 897
Investeringar i fastigheter	-8 396 704	-968 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 764 984	-9 427 647
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-633 632	-634 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-633 632	-634 408
Årets kassaflöde	-1 962 234	-4 583 263
Likvida medel vid årets början	9 676 960	14 260 223
Likvida medel vid årets slut	7 714 726	9 676 960

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

Handwritten signatures and initials:
u, AL, Bo, Lm, MS, ja

**HSB brf Storspoven i Västerås****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,86%

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

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 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 21 277 874 kr. (21 277 874 kr)

Övrigt

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

Handwritten signatures and initials:
G
M
kmj
B8
ul
ja



HSB brf Storspoven i Västerås

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	12 834 194	12 400 764
	Hyrer	947 791	941 158
	Övriga avgifter, el och värme	3 380 555	3 509 185
	Övriga intäkter	112 366	124 582
	Bruttoomsättning	17 274 906	16 975 689
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-1 087	-2 776
	Hyresbortfall	-142 862	-132 894
	Avsatt till inre fond	-170 003	-170 003
		16 960 954	16 670 017
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	319 183	402 823
	Reparationer	412 957	414 037
	El	1 082 561	1 165 846
	Uppvärmning	2 641 569	2 836 725
	Vatten	630 500	534 476
	Sophämtning	480 315	498 551
	Övriga avgifter	598 608	560 092
	Förvaltningskostnader	3 104 894	3 143 544
	Fastighetsavgift	481 189	469 709
	Övriga driftskostnader	200 052	195 402
		9 951 828	10 221 205
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	312 974	648 846
		312 974	648 846
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	97 357	101 890
	Övriga arvoden	1 700	15 200
	Revisorsarvode	9 195	8 925
	Löner och andra ersättningar	13 700	0
	Sociala kostnader	26 313	33 426
		148 265	159 441
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 697 881	1 233 210
	Restvärdesavskrivning	650 200	0
		2 348 081	1 233 210
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	6 099	17 309
		6 099	17 309
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 307 836	1 312 535
	Räntekostnader kortfristiga skulder	10	0
	Övriga finansiella kostnader	3 854	1 168
		1 311 700	1 313 703

Handwritten signatures and initials:
G M
M B
Lmj
Jan



HSB brf Storspoven i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	73 853 947	72 885 197
Årets nyanskaffning	18 586 840	968 750
Årets utrangering	-988 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 452 787	73 853 947
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 036 657	-28 803 447
Årets utrangering	337 800	0
Årets avskrivningar	-1 697 881	-1 233 210
Utgående avskrivningar	-31 396 738	-30 036 657
Bokfört värde	60 056 049	43 817 290
Taxeringsvärde för Storspoven 1 och 2 i Västerås. Värdeår 1966-67.		
Byggnad - bostäder hyreshus	112 000 000	112 000 000
Byggnad - lokaler	3 298 000	3 298 000
	115 298 000	115 298 000
Mark - bostäder hyreshus	41 600 000	41 600 000
Mark - lokaler	3 237 000	3 237 000
	44 837 000	44 837 000
Taxeringsvärde totalt	160 135 000	160 135 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	44 466 195	44 466 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 466 195	44 466 195
Bokfört värde	44 466 195	44 466 195
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	10 190 136	1 731 239
Årets investeringar	8 764 984	8 458 897
Omklassificeringar	-18 586 840	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 280	10 190 136
Not 12 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar, SBAB	563 660	5 057 561
	563 660	5 057 561

Handwritten signatures and initials:
G M
M B
Lmj WL
ja



HSB brf Storspoven i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	8 525	22 332
	8 525	22 332

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 492	108 999
Övriga fordringar	0	95 810
	18 492	204 809

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 219 400	15 691 805	5 130 080	3 110 921
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			3 110 921	-3 110 921
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-312 974	312 974	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		1 667 000	-1 667 000	
Årets resultat				2 894 205
Belopp vid årets slut	1 219 400	17 045 831	6 886 974	2 894 205

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	219635	1,56%	2023-09-30	6 081 444	65 392
Stadshypotek AB	219636	1,56%	2023-09-30	3 328 200	77 400
Stadshypotek AB	226923	0,70%	2023-09-30	9 383 240	100 000
Swedbank	2851946927	2,41%	2025-09-25	8 600 592	94 512
Swedbank	2852225727	1,39%	2022-12-22	4 412 140	48 000
Swedbank	2852225768	1,39%	2022-12-22	4 262 010	46 000
Swedbank	2857680744	2,01%	2024-05-24	21 050 000	100 000
Swedbank	2857680843	1,44%	2021-05-25	21 050 000	100 000
				78 167 626	631 304

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 56 586 322

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 75 011 106

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	82 967 000	82 967 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	82 967 000	82 967 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	631 304	634 408
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	20 950 000	9 382 464
	21 581 304	10 016 872

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	7 793	9 138
Källskatt	10 060	9 900
Övriga kortfristiga skulder	4 500	6 320
	22 353	25 358

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 495 015	1 358 231
Upplupna räntekostnader	66 548	74 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	479 096	589 627
	2 040 659	2 022 346

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Lmj", "KMS", and "Jän".



HSB brf Storspoven i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-0414

Jan Roman Dostál

Roger Svensson

Joakim Isberg

Madeleine Sutinen

Maj Liljeqvist

Micke Lundgren

Veronica Linderöth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0420

A-C Lindvall-Arosell

Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Storspöven i Västerås, org.nr. 778000-3203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storspöven i Västerås för år 2020.

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 2020 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.

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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 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 inhämtats 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 Storspöven i Västerås för år 2020 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 20 / 4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ann-Charlotte Lindvall-Arosell

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Storspoven i Västerås



214
KR/KVM
SPARANDE



3016
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



168
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



540
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL Sparande 214 kr/kvm	DEFINITION Arets 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 3016 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 168 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 540 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.

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Storspoven i Västerås

År 2021-2025

HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalen har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2021	OVK, byte tvättutrustning, byte cirkulationspump samt löpande underhåll VVS, MV, vent. Del av takpappsbyte*	3 379 000 kr
2022	Utbyte av hängrännor och löpande underhåll VVS, MV, Vent mm	1 780 000 kr
2023	Byte belysningsstolpar mm Löpande underhåll VVS, MV, Vent mm. Takpappsbyte*	8 180 000 kr
2024	Invändigt underhåll i lokaler mm samt löpande underhåll VVS, MV, Vent mm	850 000 kr
2025	Byte aluminiumdörrar, omplantering buskar, gräsytor samt byte lekutrustning, löpande underhåll VVS, MV, Vent mm	1 783 000 kr

*Takrenovering kan komma att flyttas beroende på besikning som sker våren 21.

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
Pågående	Fasad och balkongutbyggnad	Ca 57 Mkr *
Planeras	Tak	Ca 11 Mkr *
Planeras	Fönster	Ingen uppgift

* Finansieras med lån

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2021	2022	2023	2024	2025
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	1,5%	2%	2,5%	2,5%	3%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2021	2022	2023	2024	2025
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Hysesintäkter lokal	Index	Index	Index	Index	Index
Driftskostnader - el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Driftskostnader – uppvärmning	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2021	2022	2023	2024	2025
Underkonto, Swedbank	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Placering SBAB	0,4%	0,4 %	1 %	1 %	1 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank bytt till Handelsbanken Hypotek	9 408 240 kr	2020-09-25	1,02%	0,7%	Fast 3 år

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1968	291	23 759 kvm	1929 kvm

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☐ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

*Pga inga utbildningstillfällen under 2020 är endast 2 styrelsemedlemmar godkända.

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Västerås den 14 / 4 - 2021

HSB Bostadsrättsförening Storspoven i Västerås

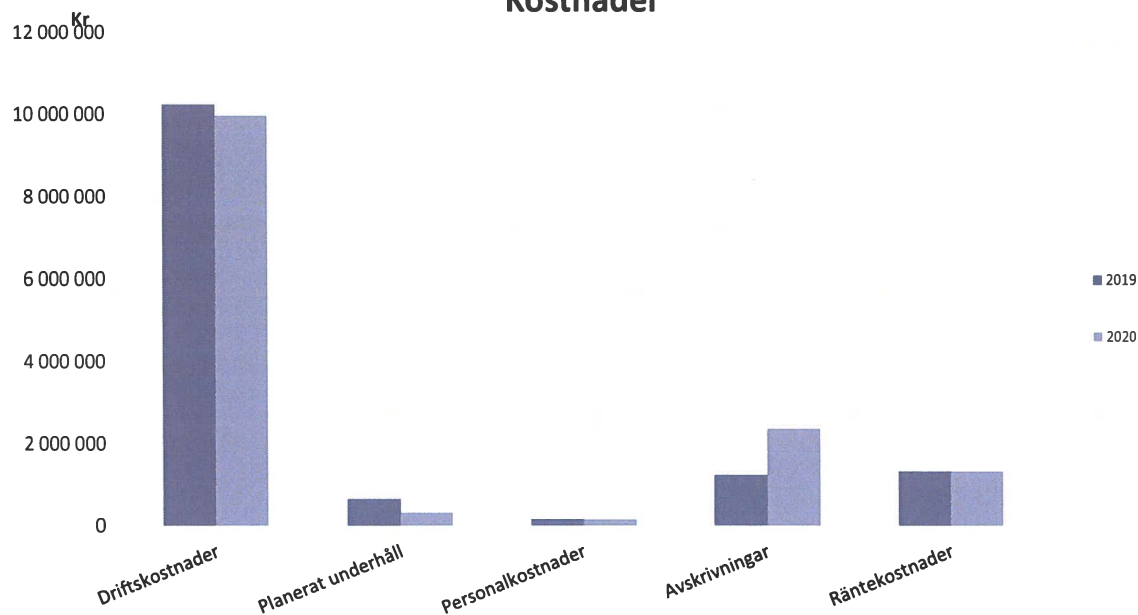
Jan-Roman Dostál

Roger Svensson



HSB brf Storspoven i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

