



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Storspoven i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018



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 Protector, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts i 17,31/5 2018

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



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-

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 369 (368) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 17 (24) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Jan-Roman Dostál	ordförande
Roger Svensson	vice ordförande
Monica Nilsson	sekreterare
Agneta Ekroth	ledamot
Mika Kantola	ledamot
Maj Liljeqvist	ledamot
Joakim Isberg	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roger Svensson, Agneta Ekroth och Mika Kantola.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden, 10 ordinarie samt 2 extra styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Roman Dostál, Roger Svensson, Monica Nilsson och Pernilla Humble (HSB), två i förening.

Styrelsens kunskap

Jan-Roman Dostál, Agneta Ekroth 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 2018.

Revisor

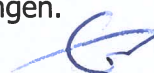
Revisor har varit Marianne Engström med Ann-Charlotte Lindvall-Arosell som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

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

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Jan-Roman Dostál och Agneta Ekroth utsågs att representera föreningen.



Vicevärd

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04 i konferenslokalen Råby Centrum. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-26 i Råby gallerian. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar. Ärende som behandlades var beslut om nya stadgar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har föreningen påbörjat dränering av fastigheterna, beräknas pågå fram till 2020.

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. 2018 års fonderingsbehov uppgår till 1 692 000 kronor. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas (byggnadsdelar såsom fasad, tak mm skrivs av var för sig utifrån livslängd).

Föreningen tittar över och planerar inför renoveringar av fasader, fönster och tak. Även balkongutbyggnad då detta beslutats på tidigare stämma.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 79 435 666 kr. Under året har föreningen amorterat 634 408 kr.

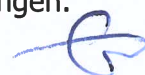
Styrelsen beslutade om höjd årsavgift 2018 med 5%. För 2019 har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 3,5%. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 522 kr/kvm och år. Årsavgiften avser kallhyra, bränsleavgift och el debiteras separat.

Föreningens budget för 2019 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 omprioriterat planerade investeringar för att kunna hålla en god ekonomisk hushållning. Styrelsen har preliminärt satt en årlig höjning av årsavgifterna med 3,5% men ser över detta varje år vid budgeteringen.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. 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 Mälardalen.





Delar av styrelsen har deltagit i utbildning som anordnats av HSB Mälardalen i styrelsearbete. Styrelsemedlemmar har deltagit i 2 ägarträffar hos HSB Mälardalen samt deras stämma och extra stämma.

Medlemmarna har under året fått information genom föreningens infoblad "Storspovenbladet".

Föreningen har firat 50 års jubileum samt haft julfika med loppis.

Föreningens mailadresser:
storspoven@hotmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	16 294	15 815	15 872	15 412	15 418
Resultat efter finansiella poster tkr	2 551	1 940	1 429	1 633	2 458
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	21%	19%	17%	27%	25%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	504	480	480	466	466
Bankskuld kr/m ²	3 343	3 370	3 397	1 608	1 628
Räntekostnader kr/m ²	63	73	75	58	63
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	52%	52%	53%	28%	28%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	71	69	61	58	80

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	16 293 694
Rörelsekostnader (-)	-12 256 053
Finansiella poster (-)	-1 486 802
Årets resultat	2 550 839
Avskrivningar (+)	1 200 845
Planerat underhåll (+)	483 634
Jämförelsestörande poster (+/-)	0
Årets sparande	4 235 318

Årets sparande per kvm total yta

165

Högt eller lågt sparande?

Hög >250kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 219 400	13 526 285	2 805 115	1 939 645
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 939 645	-1 939 645
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-483 634	483 634	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 692 000	-1 692 000	
Årets resultat				2 550 839
Belopp vid årets slut	1 219 400	14 734 651	3 536 394	2 550 839

Resultatdisposition

Balanserat resultat	4 744 760
Disponerat ur UH-fonden	483 634
Avsatt till UH-fonden	- 1 692 000
Årets resultat	<u>2 550 839</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 087 234

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	6 087 234
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 14 734 651 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 342 473 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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 293 694	15 815 318
Summa rörelseintäkter		16 293 694	15 815 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-10 451 538	-10 060 602
Planerat underhåll*		-499 707	-762 636
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 036	-110 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 184 772	-1 226 929
Summa rörelsekostnader		-12 256 053	-12 160 760
* Underhåll utöver plan 16 073 kr			
Rörelseresultat		4 037 641	3 654 558
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	18 388	20 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 505 190	-1 734 922
Summa finansiella poster		-1 486 802	-1 714 913
Årets resultat		2 550 839	1 939 645
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 692 000	-1 650 000
Disposition underhållsfond		483 634	762 636
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 208 366	-887 364
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 342 473	1 052 281



HSB brf Storspoven i Västerås

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 8 44 081 750 45 266 522

Mark

Not 9 44 466 195 44 466 195

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 1 731 239 0

90 279 184 89 732 717

Finansiella anläggningstillgångar

Placeringar

Not 11 5 040 252 5 021 898

5 040 252 5 021 898

Summa anläggningstillgångar

95 319 436 94 754 615

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 21 381 25 827

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

9 219 971 8 144 666

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 274 327 127 948

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

679 253 743 672

10 194 932 9 042 113

Summa omsättningstillgångar

10 194 932 9 042 113

Summa tillgångar

105 514 369

103 796 728

**HSB brf Storspoven i Västerås**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 219 400	1 219 400
Underhållsfond	14 734 651	13 526 285
	<u>15 954 051</u>	<u>14 745 685</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 536 394	2 805 115
Årets resultat	2 550 839	1 939 645
	<u>6 087 234</u>	<u>4 744 760</u>
Summa eget kapital	<u>22 041 285</u>	<u>19 490 445</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>78 801 258</u>	<u>79 435 666</u>
	78 801 258	79 435 666
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	634 408	634 408
Aktuell skatteskuld	597 130	1 471 333
Fond för inre underhåll	7 395	4 645
Övriga kortfristiga skulder	1 345 187	1 301 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	16 945	14 641
	Not 18	
	<u>2 070 761</u>	<u>1 444 292</u>
	4 671 826	4 870 617
Summa skulder	<u>83 473 084</u>	<u>84 306 283</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>105 514 369</u>	<u>103 796 728</u>

**HSB brf Storspoven i Västerås**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 550 839	1 939 645
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 184 772	1 226 929
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 735 611	3 166 574
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 514	-173 575
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-198 791	311 652
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 459 307	3 304 651
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, pågående	-1 731 239	0
Omklassificering pågående nyanläggning fastighet	0	221 804
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 731 239	221 804
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-634 408	-634 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-634 408	-634 408
Årets kassaflöde	1 093 660	2 892 047
Likvida medel vid årets början	13 166 564	10 274 517
Likvida medel vid årets slut	14 260 223	13 166 564

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

**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 1,63 %

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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.

**HSB brf Storspoven i Västerås**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 980 668	11 411 400
	Hyrer	950 771	906 507
	Övriga avgifter, el och värme	3 543 672	3 568 571
	Övriga intäkter	98 354	128 393
	Bruttoomsättning	16 573 465	16 014 871
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-9 973	-9 705
	Hyresbortfall	-99 796	-19 845
	Avsatt till inre fond	-170 003	-170 003
		16 293 694	15 815 318
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	374 169	295 464
	Reparationer	418 203	364 362
	El	1 166 138	1 298 935
	Uppvärmning	2 918 355	2 947 767
	Vatten	523 968	498 359
	Sophämtning	463 766	467 162
	Övriga avgifter	557 565	477 593
	Förvaltningskostnader	3 342 211	2 931 097
	Fastighetsavgift	441 895	439 145
	Övriga driftskostnader	245 268	340 718
		10 451 538	10 060 602
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	70 400	68 833
	Övriga arvoden	15 350	6 400
	Revisorsarvode	8 500	7 470
	Löner och andra ersättningar	0	5 750
	Sociala kostnader	25 786	22 141
		120 036	110 594
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 184 772	1 226 929
	Hyresgäst Anpassning, lokal	16 073	0
		1 200 845	1 226 929
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	18 354	20 008
	Övriga finansiella intäkter	34	1
		18 388	20 009
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 504 000	1 733 567
	Övriga finansiella kostnader	1 190	1 355
		1 505 190	1 734 922



HSB brf Storspoven i Västerås

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	72 885 197	72 885 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 885 197	72 885 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 618 675	-26 391 746
Årets avskrivningar	-1 184 772	-1 226 929
Utgående avskrivningar	-28 803 447	-27 618 675
Bokfört värde	44 081 750	45 266 522
Taxeringsvärde för Storspoven 1 och 2 i Västerås. Värdeår 1966-67.		
Byggnad - bostäder hyreshus	109 000 000	109 000 000
Byggnad - lokaler	3 105 000	3 105 000
	112 105 000	112 105 000
Mark - bostäder hyreshus	38 800 000	38 800 000
Mark - lokaler	2 543 000	2 543 000
	41 343 000	41 343 000
Taxeringsvärde totalt	153 448 000	153 448 000
Not 9 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 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	221 804
Årets investeringar	1 731 239	0
Omklassificeringar	0	-221 804
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 731 239	0
Not 11 Placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar, SBAB	5 040 252	5 021 898
	5 040 252	5 021 898



HSB brf Storspoven i Västerås

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	21 381	25 827
	21 381	25 827

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	80 546	123 474
Övrig fordan hyresgäst Anpassning	1 192 871	0
Övriga fordringar	910	4 474
	1 274 327	127 948

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 219 400	13 526 285	2 805 115	1 939 645
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 939 645	-1 939 645
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-483 634	483 634	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 692 000	-1 692 000	
Årets resultat				2 550 839
Belopp vid årets slut	1 219 400	14 734 651	3 536 394	2 550 839

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	219635	1,56%	2023-09-30	6 212 228	65 392
Stadshypotek AB	219636	1,56%	2023-09-30	3 483 000	77 400
Swedbank Hyp. AB	2851946877	1,02%	2020-09-25	9 588 672	103 104
Swedbank Hyp. AB	2851946927	2,41%	2025-09-25	8 789 616	94 512
Swedbank Hyp. AB	2852225727	1,39%	2022-12-22	4 508 140	48 000
Swedbank Hyp. AB	2852225768	1,39%	2022-12-22	4 354 010	46 000
Swedbank Hyp. AB	28576804744	2,01%	2024-05-24	21 250 000	100 000
Swedbank Hyp. AB	2857680843	1,44%	2021-05-25	21 250 000	100 000
				79 435 666	634 408

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **78 801 258**
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 76 263 626

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 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	634 408	634 408
	634 408	634 408

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	5 457	3 691
Källskatt	5 700	3 660
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	5 788	7 290
	16 945	14 641

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 285 570	1 280 429
Upplupna räntekostnader	83 348	142 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	701 843	21 550
	2 070 761	1 444 292

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		



HSB brf Storspoven i Västerås

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Västerås, 2019-05-05

Jan Roman Dostál

Agneta Ekroth

Joakim Isberg

Maj Liljeqvist

Roger Svensson

Mika Kantola

Monica Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07

Marianne Engström

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storspoven i Västerås för räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisor 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Storspoven i Västerås för räkenskapsår 2018 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 7/5 2019



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



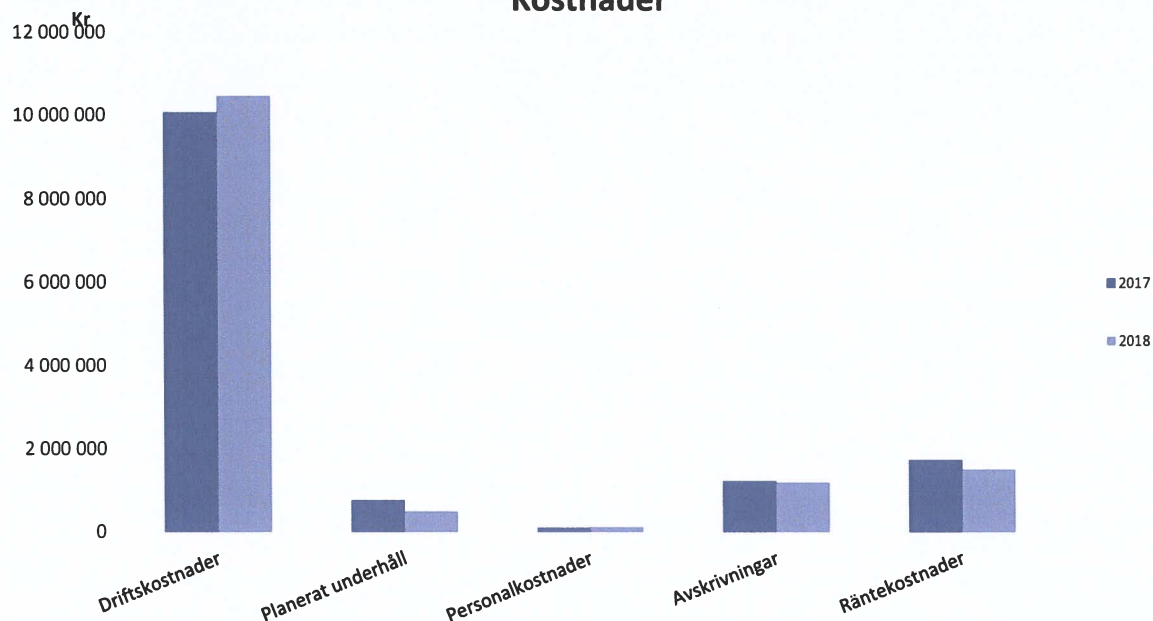
Marianne Engström
Av föreningen vald revisor



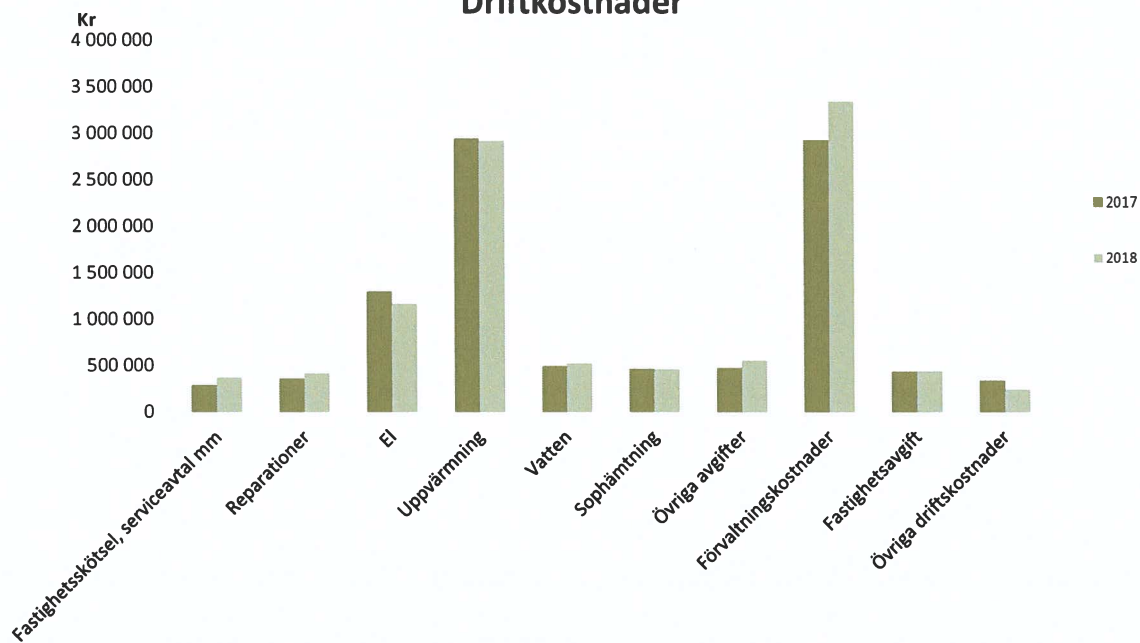
Org Nr: 778000-3203

HSB brf Storspoven i Västerås

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Storspoven i Västerås

År 2019-2023

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

	2019	2020	2021	2022	2023
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
2019	Målning vipportar, byte tvättutrustning mm samt löpande underhåll VVS, MV, vent	2 554 000 kr
2020	Byte bommar, fönstermålning samt balkongunderhåll (kommer antagligen att bli fönsterbyte samt balkongrenovering ev flyttas det fram något år.) samt löpande underhåll VVS, MV, vent	3 211 000 kr
2021	OVK, byte tvättutrustning, byte cirkulationspump samt löpande underhåll VVS, MV, vent.	805 000 kr
2022	Fönstermålning (kommer antagligen att bli fönsterbyte ev flyttas det fram något år.), utbyte av hänggrännor (tas antagligen i samband med takrenovering) Löpande underhåll VVS, MV, Vent mm	3 168 000 kr
2023	Takbyte (ev flyttas), byte belysningsstolpar mm Löpande underhåll VVS, MV, Vent mm.	8 251 000 kr

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
Pågående	Dränering	Ca 15 Mkr *
planeras	Tak, fönster och ev utbyggnad balkonger, inkl inglasning	Ingen uppgift

* Ej upptagande av lån för hela kostnaden, beräknat max 20% belåning.

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts 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

	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	1,5%	2,5%	3%	3,5%	3,5%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2019	2020	2021	2022	2023
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	2019	2020	2021	2022	2023
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

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Handelsb hypotek	6 212 228	2018-09-30	3,42%	1,56%	Bunden 5 år
Handelsb hypotek	3 502 350	2018-09-30	3,48%	1,56%	Bunden 5 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

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 / - 2019

HSB Bostadsrättsförening Storspoven i Västerås

Jan-Roman Dostál

Roger Svensson