



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019



Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 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 from 20-01-01 är fastigheterna försäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i maj-juni 2019.

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.



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-
Tätskikt 3 garagelängor	2019

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 370 (369) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 25 (17) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Jan-Roman Dostál	ordförande
Roger Svensson	vice ordförande samt sekreterare
Monica Nilsson	sekreterare (avgått pga flytt)
Agneta Ekroth	ledamot
Maj Liljeqvist	ledamot
Madeleine Sutinen	ledamot
Joakim Isberg	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roman Dostál, Maj Liljeqvist, samt Agneta Ekroth (avflyttad).

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden samt flertalet möten avseende fasad/balkong och dräneringsprojekten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Roman Dostál, Roger Svensson, Monica Nilsson och Nicklas Kallunki (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 2019.

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 Mälardalarnas föreningsstämma

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



Vicevärd

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03 i konferenslokalen Råby Centrum. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-03 i konferenslokalen Råby Centrum. På stämman deltog 117 röstberättigade medlemmar. Ärende som behandlades var fasadrenovering samt balkongutbyggnad.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har föreningen fortsatt dräneringen av fastigheterna. Andra större arbeten har varit schaktning av kulle mellan 2 byggnader, flertalet nya tvättmaskiner samt nya parkbänkar, staket och bord 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. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 1 606 000 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).

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 78 801 258 kr. Under året har föreningen amorterat 634 408 kr.

Styrelsen beslutade om höjd årsavgift 2019 med 3,5%. Även för 2020 har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 3,5%. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 540 kr/kvm och år. Årsavgiften avser kallhyra, bränsleavgift och el debiteras separat.

Föreningens budget för 2020 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 Juridik samt 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 avseende pågående dränering. Dessutom har föreningen en Facebook-grupp där information lämnats och medlemmar kan tips och få svar på frågor.

Föreningens mailadresser:
storspoven@hotmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	16 670	16 294	15 815	15 872	15 412
Resultat efter finansiella poster tkr	3 111	2 551	1 940	1 429	1 633
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	23%	21%	19%	17%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	522	504	480	480	466
Bankskuld kr/m ²	3 317	3 343	3 370	3 397	1 608
Räntekostnader kr/m ²	55	63	73	75	58
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	49%	52%	52%	53%	28%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	68	71	69	61	58

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 219 400	14 734 651	3 536 394	2 550 839
Omföring av årets resultat enl årsstämma			2 550 839	-2 550 839
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-648 846	648 846	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 606 000	-1 606 000	
Årets resultat				3 110 921
Belopp vid årets slut	1 219 400	15 691 805	5 130 080	3 110 921



Resultatdisposition

Balanserat resultat	6 087 234
Disponerat ur UH-fonden	648 846
Avsatt till UH-fonden	- 1 606 000
Årets resultat	<u>3 111 921</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	8 241 000

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	8 241 000
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 15 691 805 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 2 153 767 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 670 017	16 293 694
Summa rörelseintäkter		16 670 017	16 293 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-10 221 205	-10 451 538
Planerat underhåll*	Not 4	-648 846	-499 707
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-159 441	-120 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 233 210	-1 184 772
Summa rörelsekostnader		-12 262 702	-12 256 053
* 2018 Underhåll utöver plan 16073 kr			
Rörelseresultat		4 407 314	4 037 641
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 309	18 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 313 703	-1 505 190
Summa finansiella poster		-1 296 394	-1 486 802
Årets resultat		3 110 921	2 550 839
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 606 000	-1 692 000
Disposition underhållsfond		648 846	483 634
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-957 154	-1 208 366
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		2 153 767	1 342 473

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

Byggnader

Not 9 43 817 290 44 081 750

Mark

Not 10 44 466 195 44 466 195

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 10 190 136 1 731 239

98 473 621 90 279 184

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 12 5 057 561 5 040 252

5 057 561 5 040 252

Summa anläggningstillgångar

103 531 182 95 319 436

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 22 332 21 381

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

4 619 399 9 219 971

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 204 809 274 327

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

686 580 679 253

5 533 120 10 194 932

Summa omsättningstillgångar

5 533 120 10 194 932

Summa tillgångar**109 064 302****105 514 369**

**HSB brf Storspoven i Västerås**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 219 400	1 219 400
Underhållsfond	15 691 805	14 734 651
	<u>16 911 205</u>	<u>15 954 051</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 130 080	3 536 394
Årets resultat	3 110 921	2 550 839
	<u>8 241 000</u>	<u>6 087 234</u>
Summa eget kapital	<u>25 152 205</u>	<u>22 041 285</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 68 784 386	78 801 258
	<u>68 784 386</u>	<u>78 801 258</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 10 016 872	634 408
Leverantörsskulder	1 691 835	597 130
Aktuell skatteskuld	31 557	7 395
Fond för inre underhåll	1 339 743	1 345 187
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 25 358	16 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 2 022 346	2 070 761
	<u>15 127 711</u>	<u>4 671 826</u>
Summa skulder	<u>83 912 097</u>	<u>83 473 084</u>
Summa eget kapital och skulder	109 064 302	105 514 369

**HSB brf Storspoven i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 110 921	2 550 839
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 233 210	1 184 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 344 131	3 735 611
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 240	-77 514
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 073 421	-198 791
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 478 792	3 459 307
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, pågående	-8 458 897	-1 731 239
Investeringar i fastigheter	-968 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 427 647	-1 731 239
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-634 408	-634 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-634 408	-634 408
Årets kassaflöde	-4 583 263	1 093 660
Likvida medel vid årets början	14 260 223	13 166 564
Likvida medel vid årets slut	9 676 960	14 260 223

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 1,7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 400 764	11 980 668
Hyrer	941 158	950 771
Övriga avgifter, el och värme	3 509 185	3 543 672
Övriga intäkter	124 582	98 354
Bruttoomsättning	16 975 689	16 573 465
 Hyresrabatter och övriga avdrag	-2 776	-9 973
Hyresbortfall	-132 894	-99 796
Avsatt till inre fond	-170 003	-170 003
	16 670 017	16 293 694
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	402 823	374 169
Reparationer	414 037	418 203
El	1 165 846	1 166 138
Uppvärmning	2 836 725	2 918 355
Vatten	534 476	523 968
Sophämtning	498 551	463 766
Övriga avgifter	560 092	557 565
Förvaltningskostnader	3 143 544	3 342 211
Fastighetsavgift	469 709	441 895
Övriga driftskostnader	195 402	245 268
	10 221 205	10 451 538
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	648 846	483 634
Underhåll utöver plan	0	16 073
	648 846	499 707
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	101 890	70 400
Övriga arvoden	15 200	15 350
Revisorsarvode	8 925	8 500
Sociala kostnader	33 426	25 786
	159 441	120 036
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 233 210	1 184 772
	1 233 210	1 184 772
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	17 309	18 354
Övriga finansiella intäkter	0	34
	17 309	18 388
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 312 535	1 504 000
Övriga finansiella kostnader	1 168	1 190
	1 313 703	1 505 190

**HSB brf Storspoven i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	72 885 197	72 885 197
Årets nyanskaffning	968 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 853 947	72 885 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 803 447	-27 618 675
Årets avskrivningar	-1 233 210	-1 184 772
Utgående avskrivningar	-30 036 657	-28 803 447
Bokfört värde	43 817 290	44 081 750
Taxeringsvärde för Storspoven 1 och 2 i Västerås. Värdeår 1966-67.		
Byggnad - bostäder hyreshus	112 000 000	109 000 000
Byggnad - lokaler	3 298 000	3 105 000
	115 298 000	112 105 000
Mark - bostäder hyreshus	41 600 000	38 800 000
Mark - lokaler	3 237 000	2 543 000
	44 837 000	41 343 000
Taxeringsvärde totalt	160 135 000	153 448 000
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	1 731 239	0
Årets investeringar	8 458 897	1 731 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 190 136	1 731 239
Not 12 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar, SBAB	5 057 561	5 040 252
	5 057 561	5 040 252

**HSB brf Storspoven i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	22 332	21 381
	22 332	21 381

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	108 999	80 546
Övriga fordringar	4 195	910
Övriga fordran hyresgästanpassning	91 615	192 871
	204 809	274 327

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 219 400	14 734 651	3 536 394	2 550 839
Omöring av årets resultat enligt årstämma			2 550 839	-2 550 839
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-648 846	648 846	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		1 606 000	-1 606 000	
Årets resultat				3 110 921
Belopp vid årets slut	1 219 400	15 691 805	5 130 080	3 110 921

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	219635	1,56%	2023-09-30	6 146 836	65 392
Stadshypotek AB	219636	1,56%	2023-09-30	3 405 600	77 400
Swedbank Hyp. AB	2851946877	1,02%	2020-09-25	9 485 568	103 104
Swedbank Hyp. AB	2851946927	2,41%	2025-09-25	8 695 104	94 512
Swedbank Hyp. AB	2852225727	1,39%	2022-12-22	4 460 140	48 000
Swedbank Hyp. AB	2852225768	1,39%	2022-12-22	4 308 010	46 000
Swedbank Hyp. AB	28576804744	2,01%	2024-05-24	21 150 000	100 000
Swedbank Hyp. AB	2857680843	1,44%	2021-05-25	21 150 000	100 000
				78 801 258	634 408

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **68 784 386**

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 75 629 218

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)	634 408	634 408
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	9 382 464	0
	10 016 872	634 408

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	9 138	5 457
Källskatt	9 900	5 700
Övriga kortfristiga skulder	6 320	5 788
	25 358	16 945

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 358 231	1 285 570
Upplupna räntekostnader	74 488	83 348
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589 627	701 843
	2 022 346	2 070 761

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Storspoven i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-04 22


Jan Roman Dostál


Roger Svensson


Joakim Isberg


Madeleine Sutinen

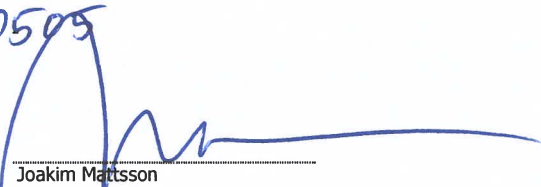

Maj Liljeqvist


Agneta Ekroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05 05


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 år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av rapport HSB certifiering.

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 inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna,

och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Storspöven i Västerås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 5/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Marianne Engström

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Storspoven i Västerås



193
KR/KVM
SPARANDE



3041
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



175
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



522
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 193 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 3041 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 175 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 522 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 2020-2024

Innehållsförteckning



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

	2020	2021	2022	2023	2024
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
2020	Byte bommar samt samt löpande underhåll VVS, MV, vent mm	3 608 000 kr
2021	OVK, byte tvättutrustning, byte cirkulationspump samt löpande underhåll VVS, MV, vent.	832 000 kr
2022	Utbyte av hängrännor och löpande underhåll VVS, MV, Vent mm	3 835 000 kr
2023	Takbyte (ev flyttas), byte belysningsstolpar mm Löpande underhåll VVS, MV, Vent mm.	8 130 000 kr
2024	Invändigt underhåll i lokaler mm samt löpande underhåll VVS, MV, Vent mm	850 000 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 *
Pågående	Fasad och balkongutbyggnad	Ca 57 Mkr **
Planeras	Tak, fönster	Ingen uppgift

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

** 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	1,5%	2%	2,5%	3%	3,5%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
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	Omsättnings- datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)

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 / - 2020

HSB Bostadsrättsförening Storspoven i Västerås

Jan-Roman Dostál

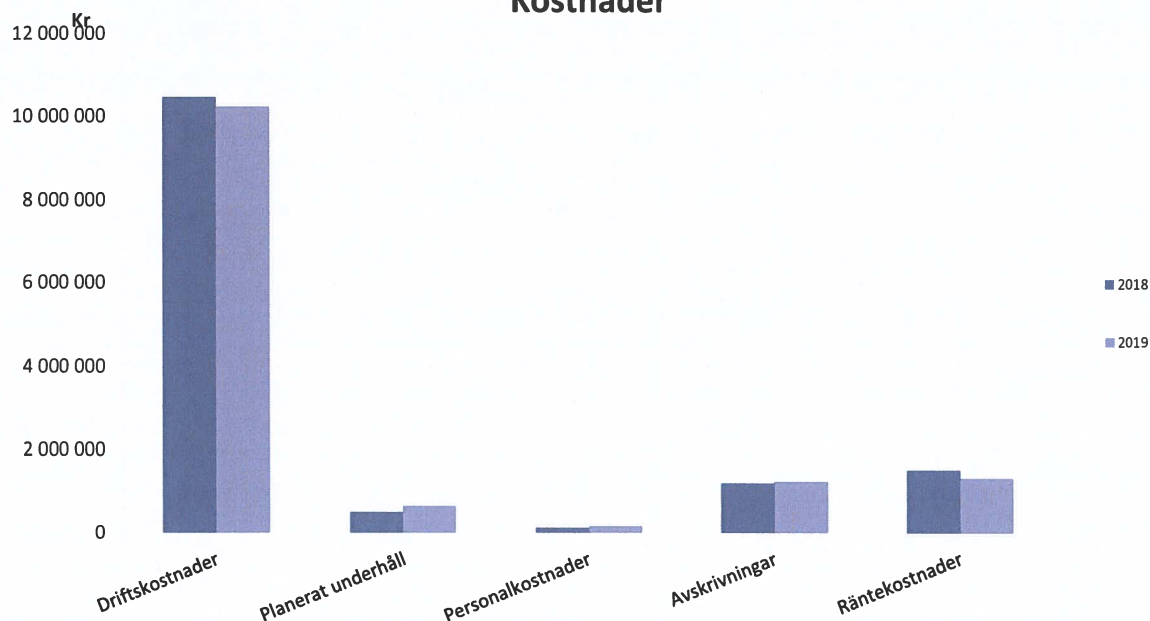
Roger Svensson



Org Nr: 778000-3203

HSB brf Storspoven i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

