



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tofsvipan 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 2019-08-09.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Tofsvipan 1 och 2 i Västerås som byggdes år 1969. Tomten innehåller med tomträtt. På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 26 trapphus på adresserna Ringduvegatan 101-119 och 121-151.

Föreningens 177 bostäder fördelar sig enligt följande

|        |         |                          |
|--------|---------|--------------------------|
| 12 st  | 1 r o k | 52,5 m <sup>2</sup>      |
| 46 st  | 2 r o k | 66,5 m <sup>2</sup>      |
| 118 st | 3 r o k | 84,5-89,0 m <sup>2</sup> |
| 1 st   | 4 r o k | 94,5 m <sup>2</sup>      |

Lägenhetsyta 13 774 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 21 lokaler, 47 garageplatser, 42 p-platser med motorvärmarruttag, 10 husvagnsplatser, 8 mopedplatser samt 4 mc-platser i centralgaraget.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2019-05-23.

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har förvaltaravtal och energitryggsavtal med HSB Förvaltning i Mälardalarna. Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Warpmans AB. Föreningen har avtal med Baxec avseende passersystem.

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

| <u>Åtgärd</u>      | <u>År</u> |
|--------------------|-----------|
| Stam               | 1996      |
| Fasad              | 2009      |
| Säkerhetsdörrar    | 2018      |
| Fönsterentreprenad | pågående  |



### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 215 (214) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 14 (11) lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Styrelsen**

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Remzi Avgezer        | ordförande                         |
| Ulla Palmgren        | sekreterare                        |
| Mona Nordberg        | ledamot                            |
| Anders Hellström     | ledamot                            |
| Rose-Marie Wahlström | ledamot utsedd av HSB Mälardalarna |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Remzi Avgezer, Mona Nordberg samt Anders Hellström.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Remzi Avgezer, Ulla Palmgren, Anders Hellström och Ronnie Persson (HSB), två i förening.

### **Revisor**

Revisor har varit Sohan Chadda med Rolf Andersson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Marianne Engström (sammanställande) och Donald Hedlund.

### **Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma**

Remzi Avgezer och Bo Fredriksson utsågs att representera föreningen.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Susanna Söderberg tillsammans med förvaltare Ronnie Persson, HSB Förvaltning i Mälardalarna.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27 i Råby Centrums konferenslokal. På stämman deltog 60 medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Utöver löpande underhåll pågår en fönsterentreprenad som blir klar våren 2020.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 587 000 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.



## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 440 368 kr. Under året har föreningen amorterat 969 748 kr. Nytt lån har tagits upp på 11 000 000 kr för att bekosta fönsterentreprenad.

Styrelsen beslutade om höjd årsavgift med 2,5% för 2019. För 2020 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 688 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra, enhetsmätning på el debiteras separat.

Föreningens budget för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar aktivt för att optimera föreningens ekonomi.

Föreningens ekonomi är god men viss höjning av månadsavgifterna kan komma att ske för att möta framtida underhållsåtgärder.

## Föreningsinformation

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

Medlemmarna har under året fått infoblad.

Vicevärdens mailadress är [susanna.soderberg@hsb.se](mailto:susanna.soderberg@hsb.se)

För att fira föreningens 50 år jubileum delades presentkort ut till föreningens medlemmar.

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| Resultat och ställning                      | 2019   | 2018  | 2017   | 2016  | 2015  |
|---------------------------------------------|--------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning tkr                         | 10 122 | 9 937 | 10 210 | 9 809 | 9 813 |
| Resultat efter finansiella poster tkr       | 2 311  | 2 090 | 1 082  | 1 478 | 1 169 |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)   | 24%    | 25%   | 21%    | 19%   | 16%   |
| Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>      | 687    | 671   | 671    | 671   | 671   |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                 | 3 081  | 2 353 | 2 419  | 2 484 | 2 549 |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>            | 42     | 40    | 52     | 64    | 75    |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)           | 45%    | 36%   | 37%    | 37%   | 44%   |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 43     | 51    | 54     | 52    | 52    |



### Förändringar i eget kapital

|                                                  | Medlems-<br>insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 652 900              | 7 703 510        | 1 473 994              | 2 090 330         |
| Omföring av årets resultat enl<br>årsstämma      |                      |                  | 2 090 330              | -2 090 330        |
| Disp. fond för yttre uh enl<br>styrelsebeslut    |                      | -124 473         | 124 473                |                   |
| Avsättn. fond för yttre uh enl<br>underhållsplan |                      | 587 000          | -587 000               |                   |
| Årets resultat                                   |                      |                  |                        | 2 310 518         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                     | <b>652 900</b>       | <b>8 166 037</b> | <b>3 101 797</b>       | <b>2 310 518</b>  |

### Resultatdisposition

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                               | 3 564 324        |
| Disponerat ur UH-fonden                           | 124 473          |
| Avsatt till UH-fonden                             | - 587 000        |
| Årets resultat                                    | <u>2 310 518</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 5 412 314        |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 5 412 314 |
|-------------------------|-----------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 166 037 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 847 991 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 10 112 821                       | 9 843 669                        |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 9 040                            | 92 860                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>10 121 861</b>                | <b>9 936 529</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -6 031 093                       | -6 035 543                       |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | -124 473                         | -30 438                          |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -174 897                         | -192 321                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -899 966                         | -1 041 937                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-7 230 429</b>                | <b>-7 300 239</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>2 891 432</b>                 | <b>2 636 290</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 8 | -580 914                         | -545 960                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-580 914</b>                  | <b>-545 960</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>2 310 518</b>                 | <b>2 090 330</b>                 |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -587 000                         | -706 000                         |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 124 473                          | 30 438                           |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -462 527                         | -675 562                         |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>1 847 991</b>                 | <b>1 414 768</b>                 |

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

Byggnader

Not 9

39 146 823

40 046 789

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10

13 122 494

0

52 269 317

40 046 789

Summa anläggningstillgångar

52 269 317

40 046 789

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11

2 751

2 028

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

6 347 106

6 326 812

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12

43 971

57 954

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

538 513

529 611

6 932 341

6 916 405

Summa omsättningstillgångar

6 932 341

6 916 405

**Summa tillgångar****59 201 658****46 963 194**

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 13 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Insatser                                     |        | 652 900           | 652 900           |
| Underhållsfond                               |        | 8 166 037         | 7 703 510         |
|                                              |        | <u>8 818 937</u>  | <u>8 356 410</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 101 797         | 1 473 994         |
| Årets resultat                               |        | 2 310 518         | 2 090 330         |
|                                              |        | <u>5 412 314</u>  | <u>3 564 324</u>  |
| Summa eget kapital                           |        | <u>14 231 251</u> | <u>11 920 734</u> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 34 336 142        | 31 495 368        |
|                                              |        | <u>34 336 142</u> | <u>31 495 368</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 8 104 226         | 914 748           |
| Leverantörsskulder                           |        | 371 742           | 566 656           |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 20 821            | 15 533            |
| Fond för inre underhåll                      |        | 1 006 490         | 986 785           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 16 | 5 850             | 3 460             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 125 136         | 1 059 911         |
|                                              |        | <u>10 634 265</u> | <u>3 547 093</u>  |
| Summa skulder                                |        | <u>44 970 407</u> | <u>35 042 461</u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>59 201 658</b> | <b>46 963 194</b> |

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 2 310 518         | 2 090 330         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 899 966           | 1 041 937         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 210 484         | 3 132 267         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 4 359             | 268 736           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -102 306          | -576 252          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 3 112 537         | 2 824 750         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                 | -2 312 375        |
| Investeringar i fastigheter, pågående                    | -13 122 494       | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -13 122 494       | -2 312 375        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -969 748          | -914 748          |
| Nyupptag lån                                             | 11 000 000        | 0                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 10 030 252        | -914 748          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>20 295</b>     | <b>-402 373</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>6 326 812</b>  | <b>6 729 184</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>6 347 106</b>  | <b>6 326 812</b>  |

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

**HSB brf Tofsvipan 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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5%

**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 3 872 627 kr. (3 872 627 kr)

**Övrigt**

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

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

| <b>Noter</b> |                                                          | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                              | 9 469 620                        | 9 238 704                        |
|              | Hyrer                                                    | 313 245                          | 308 885                          |
|              | Övriga avgifter, el                                      | 402 168                          | 421 406                          |
|              | Övriga intäkter                                          | 90 473                           | 33 698                           |
|              | Bruttoomsättning                                         | 10 275 506                       | 10 002 693                       |
|              | <br>Hyresrabatter och övriga avdrag                      | 0                                | 0                                |
|              | Hyresbortfall                                            | -25 515                          | -21 854                          |
|              | Avsatt till inre fond                                    | -137 170                         | -137 170                         |
|              |                                                          | <b>10 112 821</b>                | <b>9 843 669</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                            |                                  |                                  |
|              | Försäkringsersättning                                    | 9 040                            | 92 860                           |
|              |                                                          | <b>9 040</b>                     | <b>92 860</b>                    |
| <b>Not 4</b> | <b>Driftskostnader</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                       | 1 089 503                        | 1 046 828                        |
|              | Reparationer                                             | 110 470                          | 317 424                          |
|              | El                                                       | 649 116                          | 651 436                          |
|              | Uppvärmning                                              | 1 674 029                        | 1 787 263                        |
|              | Vatten                                                   | 286 407                          | 285 454                          |
|              | Sophämtning                                              | 265 952                          | 262 097                          |
|              | Övriga avgifter                                          | 397 097                          | 332 981                          |
|              | Förvaltningskostnader                                    | 888 067                          | 765 346                          |
|              | Tomträttsavgäld                                          | 178 600                          | 178 600                          |
|              | Fastighetsavgift                                         | 270 719                          | 263 539                          |
|              | Övriga driftskostnader                                   | 221 133                          | 144 575                          |
|              |                                                          | <b>6 031 093</b>                 | <b>6 035 543</b>                 |
| <b>Not 5</b> | <b>Planerat underhåll</b>                                |                                  |                                  |
|              | Underhåll enligt plan                                    | 124 473                          | 30 438                           |
|              |                                                          | <b>124 473</b>                   | <b>30 438</b>                    |
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                     |                                  |                                  |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Styrelsearvode                                           | 121 749                          | 129 565                          |
|              | Övriga arvoden                                           | 0                                | 18 000                           |
|              | Revisorsarvode                                           | 12 500                           | 12 000                           |
|              | Löner och andra ersättningar                             | 12 900                           | 0                                |
|              | Sociala kostnader                                        | 27 748                           | 32 756                           |
|              |                                                          | <b>174 897</b>                   | <b>192 321</b>                   |
|              | Föreningen har inte haft några anställda under året.     |                                  |                                  |
| <b>Not 7</b> | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                                | 899 966                          | 1 041 937                        |
|              |                                                          | <b>899 966</b>                   | <b>1 041 937</b>                 |
| <b>Not 8</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                      | 578 824                          | 545 960                          |
|              | Övriga finansiella kostnader                             | 2 090                            | 0                                |
|              |                                                          | <b>580 914</b>                   | <b>545 960</b>                   |

**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

| <b>Noter</b>                                                                                   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9 Byggnader</b>                                                                         |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                     | 61 629 189        | 59 316 814        |
| Årets nyanskaffning                                                                            | 0                 | 2 312 375         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                       | 61 629 189        | 61 629 189        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                                            | -21 582 400       | -20 540 463       |
| Årets avskrivningar                                                                            | -899 966          | -1 041 937        |
| Utgående avskrivningar                                                                         | -22 482 366       | -21 582 400       |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                           | <b>39 146 823</b> | <b>40 046 789</b> |
| Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2027-09-30 |                   |                   |
| Taxeringsvärde för Tofsvipan 1 och 2 i Västerås. Värdeår 1969.                                 |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                                                                    | 65 000 000        | 63 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                                                              | 700 000           | 1 119 000         |
|                                                                                                | 65 700 000        | 64 119 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                                                                       | 27 200 000        | 25 600 000        |
| Mark - lokaler                                                                                 | 1 999 000         | 1 570 000         |
|                                                                                                | 29 199 000        | 27 170 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                                                          | 94 899 000        | 91 289 000        |
| <b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                             |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                     | 0                 | 0                 |
| Årets investeringar                                                                            | 13 122 494        | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                       | 13 122 494        | 0                 |



## HSB brf Tofsvipan i Västerås

| Noter                                                  | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b> |              |              |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar               | 39 801       | 2 028        |
| Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar             | -37 050      | 0            |
|                                                        | <b>2 751</b> | <b>2 028</b> |

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b> |               |               |
| Skattekonto                                  | 37 926        | 53 631        |
| Övriga fordringar                            | 6 045         | 4 323         |
|                                              | <b>43 971</b> | <b>57 954</b> |

|                                               |                |                  |                        |                  |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------|------------------|
| <b>Not 13 Eget kapital</b>                    |                |                  |                        |                  |
|                                               | Insatser       | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets ingång                       | 652 900        | 7 703 510        | 1 473 994              | 2 090 330        |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma   |                |                  | 2 090 330              | -2 090 330       |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut    |                | -124 473         | 124 473                |                  |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan |                | 587 000          | -587 000               |                  |
| Årets resultat                                |                |                  |                        | 2 310 518        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>652 900</b> | <b>8 166 037</b> | <b>3 101 797</b>       | <b>2 310 518</b> |

|                                                        |            |       |            |            |                         |
|--------------------------------------------------------|------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| <b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b> |            |       |            |            |                         |
| Låneinstitut                                           | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
| Stadshypotek AB                                        | 208986     | 1,41% | 2020-09-30 | 3 129 983  | 34 116                  |
| Stadshypotek AB                                        | 208988     | 1,41% | 2020-09-30 | 4 149 023  | 165 412                 |
| Stadshypotek AB                                        | 213576     | 1,09% | 2021-10-30 | 4 455 000  | 135 000                 |
| Stadshypotek AB                                        | 213943     | 1,27% | 2021-12-01 | 2 250 000  | 75 000                  |
| Stadshypotek AB                                        | 216585     | 1,40% | 2022-09-30 | 7 216 228  | 200 000                 |
| Stadshypotek AB                                        | 218626     | 1,44% | 2023-06-01 | 2 223 860  | 60 000                  |
| Stadshypotek AB                                        | 218627     | 1,44% | 2023-06-01 | 1 835 140  | 90 000                  |
| Stadshypotek AB                                        | 223323     | 0,70% | 2023-09-30 | 4 105 522  | 70 280                  |
| Stadshypotek AB                                        | 223326     | 0,70% | 2023-09-30 | 2 130 612  | 84 940                  |
| Swedbank Hyp. AB                                       | 646315     | 1,16% | 2024-05-24 | 10 945 000 | 110 000                 |
|                                                        |            |       |            | 42 440 368 | 1 024 748               |

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **34 336 142**

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 37 316 628

**Ställda säkerheter**

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

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 43 435 000        | 43 435 000        |
| varav frigjorda                 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>43 435 000</b> | <b>43 435 000</b> |

|                                                                         |                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 1 024 748        | 914 748        |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)         | 7 079 478        | 0              |
|                                                                         | <b>8 104 226</b> | <b>914 748</b> |

|                                           |              |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b> |              |              |
| Övriga kortfristiga skulder               | 5 850        | 3 460        |
|                                           | <b>5 850</b> | <b>3 460</b> |

|                                                            |                  |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 818 236          | 725 249          |
| Upplupna räntekostnader                                    | 30 698           | 30 525           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 276 202          | 304 137          |
|                                                            | <b>1 125 136</b> | <b>1 059 911</b> |

|                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|--|

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



**HSB brf Tofsvipan i Västerås**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Västerås, 2020-03-25



Anders Hellström



Mona Nordberg



Remzi Aygezer



Rose-Marie Wahlström



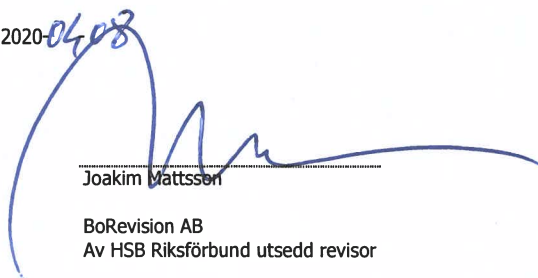
Ulla Palmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08



Sohan Chadda

Av stämman vald revisor



Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tofsvipan i Västerås, org.nr. 778000-7212

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tofsvipan 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Tofsvipan 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 8/4 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

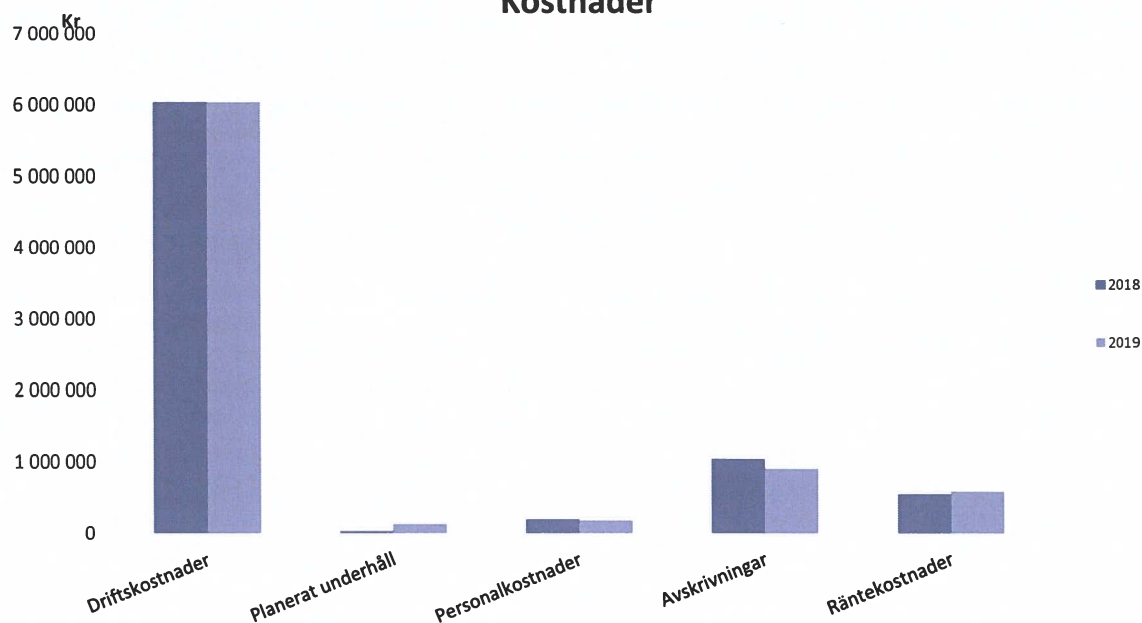
Sohan Chadda

Av föreningen vald revisor

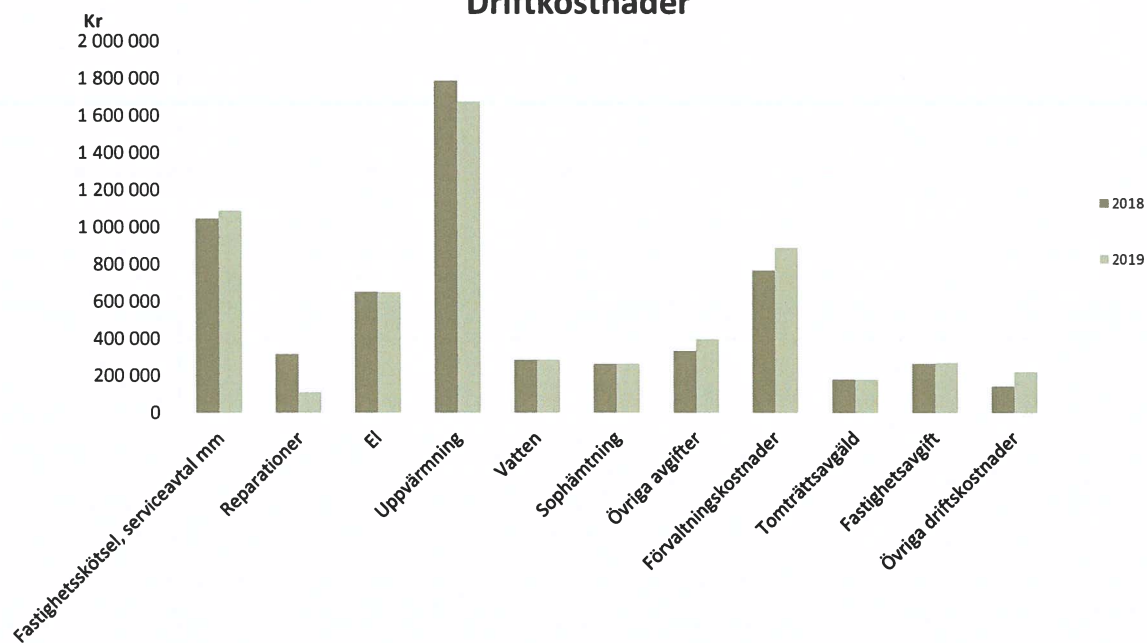


## HSB brf Tofsvipan i Västerås

### Kostnader



### Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Tofsvipan i Västerås



223  
KR/KVM  
SPARANDE



2836  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



4%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



174  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Ja  
TOMTRÄTT



687  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

|                                                                                     | NYCKELTAL                                 | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Sparande</b><br>223<br>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<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>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. |
|    | <b>Skuldsättning</b><br>2836<br>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<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|  | <b>Räntekänslighet</b><br><br>4%          | 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 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>174<br>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.                                                                                                    |
|  | <b>Tomträtt</b><br>Ja                     | 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                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <b>Årsavgift</b><br>687<br>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.                                                                                                                                                                                                               |