



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens 50 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Lägenhetsyta: 3 835 m²

Inom föreningen finns 33 garageplatser för bil samt 3 platser för MC.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrade hos Protector, from 20-01-01 är fastigheten försäkrad hos Folksam. Gemensamt bostadsrättstillägg ingår.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-04.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Föreningen har genomfört samtliga planerade underhåll.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats under 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 245 000 kronor.



Ekonomi: Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 28 483 907 kr. Under året har föreningen amorterat 112 316 kr.

Styrelsen har beslutat om höjning av avgiften med 3 % inför 2019, för 2020 beslutades det om oförändrad avgift. Årsavgiften uppgår till 552 kr/kvm.

Budgeten för år 2020 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

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

2 ledamöter i styrelsen har genomgått utbildningen "Att förstå en årsredovisning" anordnad av HSB Mälardalarna. Styrelsen har även deltagit på lokal fastighetsmessa och HSB informationsmöten.

Styrelsen har informerat medlemmarna löpande via informationsbladet BoInfo som delats ut vid 7 tillfällen under året.

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

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Stämman hölls i grannföreningens gemensamhetslokal och 18 medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 74 (76) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 9 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Jan-Ove Svensson	ordförande
Leif Carlsson	vice ordförande
Asmirelda Avdic	sekreterare
Hans Rinkeborn	ledamot
Viktor Zackrisson	ledamot
Asmir Avdic	ledamot
Thomas Jerhammar	suppleant
Ola Niklasson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Ove Svensson, Asmir Avdic samt Asmirelda Avdic.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

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



Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

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

Leif Carlsson är utsedd till fullmäktigeombud till HSB Mälardalarna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 766	2 712	2 692	2 732	2 695
Resultat efter finansiella poster tkr	-177	-273	-350	-353	-232
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	73%	73%	73%	73%	73%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	552	536	536	536	525
Bankskuld kr/m ²	7 427	7 457	7 616	7 776	7 831
Räntekostnader kr/m ²	100	113	153	221	228
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	40%	41%	42%	43%	49%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	64	62	63	65	65

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Upplåtelseavg	Insatser			
Belopp vid årets ingång	30 640 000	52 000 000	1 120 169	-2 513 773	-272 700
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-272 700	272 700
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-161 683	161 683	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			245 000	-245 000	
Årets resultat					-177 469
Belopp vid årets slut	30 640 000	52 000 000	1 203 486	-2 869 790	-177 469



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 2 786 473
Disposition ur UH-fond	161 683
Avsatt till UH-fond	- 245 000
Årets resultat	- <u>177 469</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 3 047 258

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 3 047 258
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 203 486 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -260 786 kr.

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

**HSB brf Östermalm i Västerås**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 765 721	2 711 582
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	51 754	0
Summa rörelseintäkter		2 817 475	2 711 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 688 734	-1 662 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 790	-38 672
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-108 383	-72 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-776 285	-776 285
Summa rörelsekostnader		-2 612 192	-2 550 300
Rörelseresultat		205 283	161 282
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-382 752	-433 982
Summa finansiella poster		-382 752	-433 982
Årets resultat		-177 469	-272 700



HSB brf Östermalm i Västerås

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	<u>108 454 179</u>	<u>109 230 464</u>
	108 454 179	109 230 464

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

108 454 179**109 230 464**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	622	540
--------	-----	-----

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11	1 345 633	822 941
--------	-----------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>159 344</u>	<u>148 752</u>
--	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

	1 505 599	972 234
--	-----------	---------

Kassa och bank

Not 12	1 848	7 984
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

1 507 447**980 218**

SUMMA TILLGÅNGAR

109 961 626**110 210 682**



HSB brf Östermalm i Västerås

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 640 000	82 640 000
Fond för yttre underhåll	1 203 486	1 120 169
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>83 843 486</u>	<u>83 760 169</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 869 790	-2 513 773
Årets resultat	-177 469	-272 700
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-3 047 258</u>	<u>-2 786 473</u>
Summa eget kapital	<u>80 796 227</u>	<u>80 973 696</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>28 371 591</u>	<u>28 483 907</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	112 316	112 316
Skatteskuld	89 873	102 766
Övriga kortfristiga skulder	102 110	100 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 17	
	<u>36 323</u>	<u>21 123</u>
	<u>453 186</u>	<u>416 099</u>
	<u>793 808</u>	<u>753 079</u>
Summa skulder	<u>29 165 399</u>	<u>29 236 986</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>109 961 626</u>	<u>110 210 682</u>

**HSB brf Östermalm i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-177 469	-272 700
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	776 285	776 285
Kassaflöde från löpande verksamhet	598 816	503 585
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 021	461
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	40 729	-72 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	578 524	431 122
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-112 316	-612 316
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 316	-612 316
Årets kassaflöde	466 208	-181 194
Likvida medel vid årets början	827 984	1 009 179
Likvida medel vid årets slut	1 294 193	827 984

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





HSB brf Östermalm i Västerås

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,85%
Passersystem	4%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 8 000 kr. (8 000 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Östermalm i Västerås**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 115 660	2 054 100
Hyrer, garage	274 176	268 956
Övriga avgifter - bredband, vatten och el	355 450	375 108
Övriga intäkter	20 615	13 418
Bruttoomsättning	<u>2 765 901</u>	<u>2 711 582</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-180	0
	2 765 721	2 711 582
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	51 754	0
	51 754	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	333 184	374 477
Reparationer	97 787	131 833
El	361 554	350 772
Uppvärmning	216 545	212 111
Vatten	71 152	67 920
Sophämtning	89 336	83 828
Övriga avgifter	51 075	51 159
Förvaltningskostnader	108 735	71 462
Fastighetsavgift	51 435	50 675
Övriga driftskostnader	146 248	144 580
Planerat underhåll	161 683	123 689
	1 688 734	1 662 506
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	496	469
Juridiska avgifter	900	975
Revisionskostnad	9 645	13 010
Medlems- och styrelseaktiviteter	9 349	6 918
Medlemsavgift HSB	16 500	16 500
Övriga kostnader	1 900	800
	38 790	38 672
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	74 109	54 811
Övriga arvoden	2 804	5 607
Revisorsarvode	5 607	0
Sociala kostnader	25 863	12 419
	108 383	72 837
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	776 285	776 285
	776 285	776 285
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	382 179	433 982
Räntekostnader kortfristiga skulder	573	0
	382 752	433 982



HSB brf Östermalm i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	90 987 750	90 987 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 987 750	90 987 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 087 286	-3 311 001
Årets avskrivningar	-776 285	-776 285
Utgående avskrivningar	-4 863 571	-4 087 286
Bokfört värde	86 124 179	86 900 464
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 330 000	22 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 330 000	22 330 000
Bokfört värde	22 330 000	22 330 000
Summa byggnader och mark	108 454 179	109 230 464
Taxeringsvärde för Lekandria 3 i Västerås. Värdeår 2011.		
Byggnad - bostäder hyreshus	54 000 000	54 000 000
Byggnad - lokaler	1 701 000	1 725 000
	55 701 000	55 725 000
Mark - bostäder hyreshus	16 200 000	14 400 000
Mark - lokaler	0	0
	16 200 000	14 400 000
Taxeringsvärde totalt	71 901 000	70 125 000

**HSB brf Östermalm i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 10 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	622	540			
	622	540			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	52 368	2 041			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 292 345	820 000			
Övriga fordringar	920	900			
	1 345 633	822 941			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	1 848	7 984			
	1 848	7 984			
Not 13 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 640 000	52 000 000	1 120 169	-2 513 773	-272 700
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-272 700	272 700
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-161 683	161 683	
Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			245 000	-245 000	
Årets resultat					-177 469
Belopp vid årets slut	30 640 000	52 000 000	1 203 486	-2 869 790	-177 469
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	549258	1,09%	2021-10-30	9 763 072	37 152
Stadshypotek AB	879907	1,36%	2022-10-30	9 359 956	37 600
Stadshypotek AB	941551	1,59%	2023-10-30	9 360 879	37 564
				28 483 907	112 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				28 371 591	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					27 922 327
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				30 455 000	30 455 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				30 455 000	30 455 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				112 316	112 316
				112 316	112 316
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				24 500	14 574
Mervärdesskatt				11 823	6 549
				36 323	21 123
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				230 037	205 616
Upplupna räntekostnader				63 758	65 077
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				159 391	145 406
				453 186	416 099
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Östermalm i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-0427

Jan-Ove Svensson

Asmirelda Avdic

Hans Rinkeborn

Victor Zakrisson

Leif Carlsson

Ola Niklasson

Asmir Avdic

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-0505

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östermalm i Västerås för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

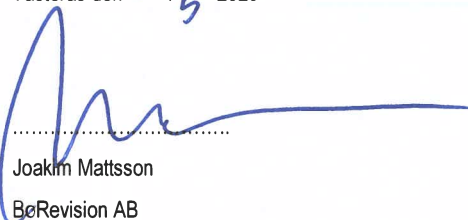
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 5/5 2020



Joakim Mattsson

BeRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor







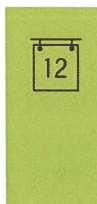


BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Östermalm i Västerås

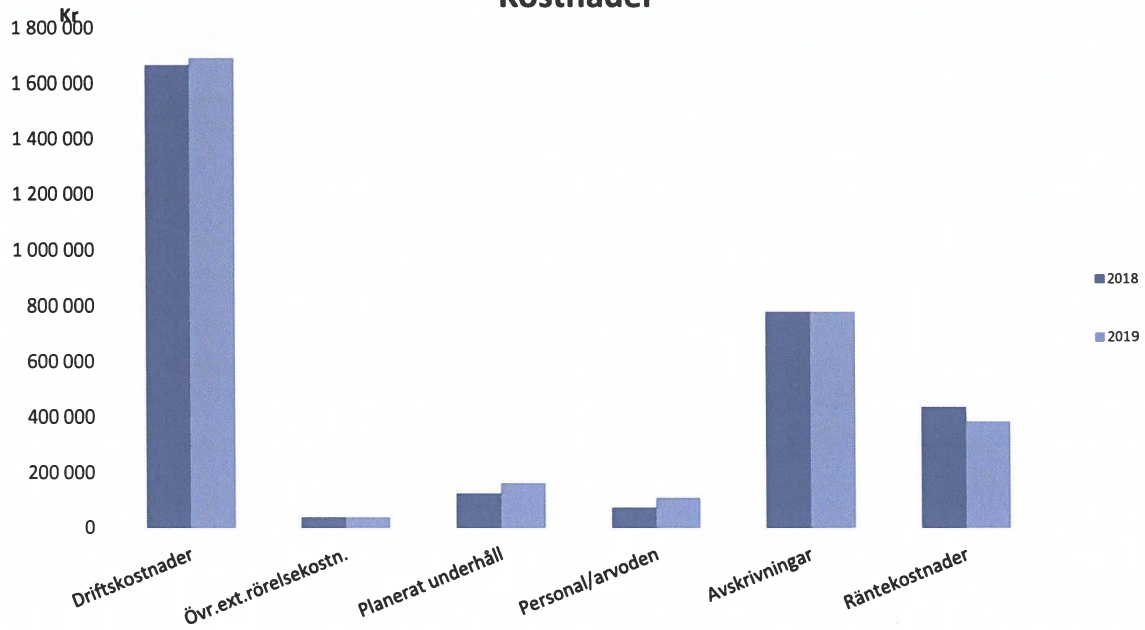


	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 156 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 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-behoven.	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 5838 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 13%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 133 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 552 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



HSB brf Östermalm i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

