



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

VERKSAMHETEN

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 2019-05-17.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Stenbrytaren 10, i Västerås som byggdes 1983-1984. 2002 tillkom en garagebyggnad.

På fastigheten finns fem bostadshus med adresserna Drottninggatan 38 A-M, 40 A-K och 42 A-K samt fyra byggnader med kallgarage, soprum och redskapsförråd. Bostadshusen har följande lägenhetsfördelning:

5 st	2 r o k	71,0 m ²
16 st	3 r o k	92,5 m ²
11 st	4 r o k	120,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 160,5 m²
Föreningen har 32 lägenheter.

Garagebyggnaderna innehåller 21 garage samt soprum och redskapsrum. På tomten finns (21) parkeringsplatser som hyrs ut till lägenhetsinnehavarna och fyra parkeringsplatser för besökare.

Fastigheten har en total tomtyta om 10 578 m². Den fria tomtmarken präglas av att den en gång upptagits av en handelsträdgård. Kvar från den tiden är bland annat ett stort antal fruktträd, främst äppelträd, som ger lägenhetsinnehavarna tillgång till färsk frukt under sensomrar och höstar.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring under år 2019 där även bostadsrättstillägget ingår. År 2020 är föreningen försäkrad i Folksam. Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i 2019-05-20.

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har Kabel-TV via Com Hem.

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

Åtgärd	År
Garagebyggnad	2002
Byte av fläktar	2011



Parkering 2014
Nya fönster 2019
Fasadrenovering/målning 2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Under året har fasadrenovering och fasadmålning samt fönsterbyte skett. Därutöver sedvanligt underhållsarbete av fastigheten samt markytor. En energideklaration har även utförts. En vattenskada har medfört ökade oplanerade kostnader. En del av dessa kostnader har tagits ur Underhållsfonden resten belastar resultat för året vilket ger ett sämre resultat år 2019.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under 2019. Framtida underhåll de närmaste 5 åren består av målning av balkongplattor samt eventuellt renovering av föreningens tvättstuga, våtrum samt bastu. Vidare även rensning av ventilationskanaler samt översyn av vattencirkulationssystemet.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 256 000 kronor.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 731 826 kr. Under året har föreningen amorterat 356 300 kr. Föreningen har lånat 4 000 000kr för målning och fasadrenovering samt fönsterbyte.

Avgiften var oförändrad inför 2019. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför år 2020. En höjning är planerad till tredje kvartalet år 2020 och sedemera en år 2021. Årsavgifterna uppgår till 601 kr/kvm. Avgifterna kommer att behöva höjas den närmsta åren enligt dem prognoser föreningen har tagit fram och för att minska föreningens belåningsgrad.

Föreningsinformation: Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen.

Styrelsen har under året skickat ut 10 st informationsblad till medlemmarna.

Styrelsen har deltagit i HSB:s ägarträff.

Föreningen har under året arrangerat följande fritidsaktiviteter för medlemmarna och deras familjer. Vårstädning, höststädning och julbord.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-04 i Ansgarskyrkan, Västerås. På stämman deltog 30 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 50 (51) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.

Under året har 4 (1) lägenhetsöverlåtelser skett. Siffror inom parantes avser fjolårets uppgifter.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Filip Da Cunha Meneses	Ordförande
Eva Nykvist	Sekreterare
Mahir Avdic	Ledamot
Johanna Eklund	Ledamot
Anna-Karin Hedström	HSB Ledamot

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är ledamöterna Eva Nykvist och Johanna Eklund. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Filip Da Cunha Meneses, Mahir Avdic, Johanna Eklund och Eva Nykvist, två i förening.

Revisor för 2019 var Reino Johansson med Kurt Johansson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning har varit Rune Cannergård och Marita Sjöstrand(sammankallande).

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Mahir Avdic med Johanna Eklund som suppleant.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 135	2 118	2 125	2 125	2 124
Resultat efter finansiella poster tkr	-3 802	556	339	336	-86
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	2%	14%	24%	22%	19%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	601	601	601	601	601
Bankskuld kr/m ²	9 406	8 253	3 590	3 637	3 895
Räntekostnader kr/m ²	158	123	81	90	111
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	74%	71%	31%	31%	39%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	81	93	89	99	97

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	935 749	1 995 635	833 922	556 156
Omföring av årets resultat enl årsstämma			556 156	-556 156
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 251 635	2 251 635	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		256 000	-256 000	
Årets resultat				-3 801 994
Belopp vid årets slut	935 749	0	3 385 713	-3 801 994



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 390 078
Disposition ur UH-fond	2 251 635
Avsatt till UH-fond	- 256 000
Årets resultat	<u>- 3 801 994</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 416 281

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 416 281
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 0 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -1 806 358 kr.

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



HSB brf Viktorsberg i Västerås

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 134 743	2 117 758
Summa rörelseintäkter		2 134 743	2 117 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 157 861	-889 460
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 236	-49 852
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-68 340	-69 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-163 901	-163 901
Summa rörelsekostnader		-5 437 338	-1 172 848
Rörelseresultat		-3 302 595	944 910
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-499 398	-388 754
Summa finansiella poster		-499 398	-388 754
Årets resultat		-3 801 994	556 156





HSB brf Viktorsberg i Västerås

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	28 341 270	28 505 171
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 341 270</u>	<u>28 505 171</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 341 270</u>	<u>28 505 171</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 9	6 920	50
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 166 884	2 241 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 654	39 764
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 252 458</u>	<u>2 281 537</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 11	5 964	3 880
Summa omsättningstillgångar		<u>2 258 422</u>	<u>2 285 417</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 599 692</u>	<u>30 790 588</u>



HSB brf Viktorsberg i Västerås

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	935 749	935 749
Fond för yttre underhåll	0	1 995 635
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>935 749</u>	<u>2 931 384</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	3 385 713	833 922
Årets resultat	-3 801 994	556 156
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-416 281</u>	<u>1 390 078</u>
Summa eget kapital	519 468	4 321 462
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>27 425 527</u>	<u>25 791 827</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 306 300	296 300
Leverantörsskulder	69 259	42 104
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 654 697</u>	<u>677 299</u>
Summa skulder	30 080 224	26 469 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 599 692	30 790 588

**HSB brf Viktorsberg i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 801 994	556 156
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	163 901	163 901
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 638 093	720 057
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 235	21 055
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-32 602	-120 338
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 727 930	620 774
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	3 643 700	14 741 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 643 700	14 741 200
Årets kassaflöde	-84 230	289 159
Likvida medel vid årets början	2 117 534	1 828 375
Likvida medel vid årets slut	2 033 304	2 117 534

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





HSB brf Viktorsberg 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.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Ursprunglig byggnad 1 %

Markanläggning 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.

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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 556 154 kr. (9 556 154 kr)

Övrigt

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



HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 900 476	1 900 476
Hyror	150 600	150 840
Övriga avgifter	75 264	75 264
Övriga intäkter	17 273	1 848
Bruttoomsättning	<u>2 143 613</u>	<u>2 128 428</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-470	-1 680
Hyresbortfall	-8 400	-8 990
	2 134 743	2 117 758
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	194 577	185 641
Reparationer	113 837	89 587
El	50 215	48 781
Uppvärmning	231 298	234 806
Vatten	66 386	64 183
Sophämtning	64 814	55 689
Övriga avgifter	52 362	51 196
Förvaltningskostnader	89 229	48 416
Tomträttsavgäld	0	38 797
Fastighetsavgift	52 294	51 114
Planerat underhåll	4 242 849	21 250
	5 157 861	889 460
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	493	1 634
Porto och bankavgifter	507	450
Juridiska avgifter	450	300
Förluster på hyres- och kundfordringar	1 260	0
Revisionskostnad	9 200	9 125
Medlems- och styrelseaktiviteter	21 666	23 943
Medlemsavgift HSB	12 000	12 000
Övriga kostnader	1 660	2 400
	47 236	49 852
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	27 800	31 800
Vicevärdsarvode	18 000	18 000
Övriga arvoden	4 500	4 500
Revisorsarvode	3 300	3 300
Löner och andra ersättningar	4 000	0
Sociala kostnader	10 740	12 035
	68 340	69 635
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	158 661	158 661
Markanläggningar	5 240	5 240
	163 901	163 901
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	417 549	388 754
Övriga finansiella kostnader	81 850	0
	499 398	388 754

**HSB brf Viktorsberg i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	15 901 625	15 901 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 901 625	15 901 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 574 068	-2 415 407
Årets avskrivningar	-158 661	-158 661
Utgående avskrivningar	-2 732 729	-2 574 068
Bokfört värde	13 168 896	13 327 557
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 072 815	15 072 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 072 815	15 072 815
Bokfört värde	15 072 815	15 072 815
Summa byggnader och mark	28 241 711	28 400 372
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	130 999	130 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 999	130 999
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 200	-20 960
Årets avskrivningar	-5 240	-5 240
Utgående avskrivningar	-31 440	-26 200
Bokfört värde	99 559	104 799
Taxeringsvärde för Stenbrytaren 10 i Västerås. Värdeår 1983.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 800 000	24 800 000
Byggnad - lokaler	398 000	384 000
	25 198 000	25 184 000
Mark - bostäder hyreshus	14 200 000	11 000 000
Mark - lokaler	553 000	449 000
	14 753 000	11 449 000
Taxeringsvärde totalt	39 951 000	36 633 000



HSB brf Viktorsberg i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 9 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 920	50			
	6 920	50			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	110 451	97 563			
Skattefordran	28 479	29 659			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 027 340	2 113 654			
Övriga fordringar	614	847			
	2 166 884	2 241 723			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	5 964	3 880			
	5 964	3 880			
Not 12 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	935 749	1 995 635	833 922	556 156	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			556 156	-556 156	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 251 635	2 251 635		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		256 000	-256 000		
Årets resultat				-3 801 994	
Belopp vid årets slut	935 749	0	3 385 713	-3 801 994	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1293-01-76113	0,64%	2020-05-11	1 969 999	40 000
Danske Bank	1293-01-76121	1,22%	2023-05-11	1 970 000	40 000
Stadshypotek AB	190860	4,50%	2021-12-30	387 469	54 004
Stadshypotek AB	205841	2,21%	2023-01-30	3 053 432	16 000
Stadshypotek AB	214406	1,36%	2021-01-30	2 110 350	22 392
Stadshypotek AB	217017	1,43%	2022-12-01	3 563 076	37 904
Stadshypotek AB	217833	1,21%	2022-03-01	3 934 375	37 500
Stadshypotek AB	217834	1,10%	2021-03-01	3 934 375	37 500
Stadshypotek AB	217835	1,56%	2023-03-01	6 868 750	75 000
Stadshypotek AB	220846	1,08%	2022-01-30	1 940 000	16 000
				29 731 826	376 300
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				27 425 526	
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					27 850 326
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				30 320 000	26 320 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				30 320 000	26 320 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				158	247
Källskatt				450	450
Mervärdesskatt				300	300
Fond för inre underhåll				20 007	93 759
Övriga kortfristiga skulder				120	60
				21 035	94 816
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				172 610	158 166
Upplupna räntekostnader				39 786	40 137
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				45 707	45 776
				258 103	244 079
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Viktorsberg i Västerås


Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-03-03


Anna-Karin Hedström



Eva Nykvist



Filip Alexander Da Cunha Meneses


Johanna Eklund


Mahir Avdic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-17


Reino Johansson
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Viktorsberg i Västerås, org.nr. 778000-3484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viktorsberg 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 revisionsssed 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.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Viktorsberg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 17/3 2020

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Reino Johnasson
Av föreningen vald revisor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Viktorsberg i Västerås



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande -403 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 8651 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 16%	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 101 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 601 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 Viktorsberg i Västerås

