# ÅRSREDOVISNING

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

## Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2016-09-19.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Oxenstierna 1 i Västerås, med tomträtt, som byggdes mellan åren 1972-73.
På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Adolf Zethelius gata 1-13.

Föreningens 159 bostäder fördelar sig enligt följande:

| | | |
|---|---|---|
| 15 st | 1 r o k | 36,0-40,0 m2 |
| 72 st | 2 r o k | 50,0-65,0 m2 |
| 3 st | 2 r o k matrum | 55,0 m2 |
| 47 st | 3 r o k | 76,5 m2 |
| 22 lgh. | 4 r o k | 96,0-99,5 m2 |

Lägenhetsyta 10 909,0 m2.

Inom föreningen finns 62 garageplatser, 72 p-platser med el, 2 p-platser utan el, 15 p-platser för besökande, 68 cykelplatser i cykelstallar och 3 lokaler i anslutning till garagelängan.

Fastigheterna är försäkrade hos Protector, där de är fullvärdeförsäkrade.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2018-06-17.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen.
Avtal med Warpmans och HSB Förvaltning i Mälardalen för fastighetsskötsel. Avtal finns med ComHem för Tv-distribution. Svensk Bevakningstjänst sköter störningsjour och parkering.
Avtal för passagesystem finns med Larm och säkerhet. Energiavtal med Mälarenergi.

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

| Åtgärd | År |
|---|---|
| Säkerhetsentr, entrédörrar, passagesystem | 2016 |
| Fjärrvärmeväxlare | 2016 |
| Passagesystem | 2016 |
| Hissbyte | 2017 |
| Takfläktar | 2017 |
| Termostatbyte | 2017 |
| Asfaltering | 2017 |
| Säkerhetsdörrar | 2018 |

**Ägarförhållanden, medlemmar**
Föreningen hade vid årets slut 203 (202) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 20 (21) lägenhetsöverlåtelser skett.

**Styrelsen**

| | |
|---|---|
| Bo Thilén | ordförande |
| Suncica Girin | sekreterare |
| Sören Forsström | ledamot |
| Yvonne Lindholm | ledamot |
| Johanna Juotasniemi | ledamot |
| Lars Leino | ledamot utsedd av HSB Mälardalen |
| Sylvia Johansson | suppleant |
| Lars Cedergren | suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bo Thilén och Suncica Girin samt suppleant Sylvia Johansson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Utöver ordinarie styrelsemöten har följande möten skett:
Flertal möten med Svenska Skydd AB om säkerhetsdörrar
Nordisk Hiss AB, serviceavtal
Mälarenergi, avstämning och installation av aggregat i cykelrum
Larm och Säkerhet samt Lundkvist lås
Warpmans fastighetsskötsel
Möte om fönsterbyte med Enomic, J&P Bygg, EQ Bygg, XL Bygg
Swooch, filmning av stamkanaler
Fastfixarna, stamkanaler
Sportmaster
HSB Förvaltning i Mälardalen, förvaltare
HSB Mälardalen, budgetmöte

**Firmatecknare**
Firmatecknare har varit Bo Thilén, Suncica Girin, Sören Forsström och Yvonne Lindholm, två i förening.

**Revisor**
Revisor har varit Irene Ogemar samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

## Valberedning
Valberedning har varit Ulf Petersson (sammankallande) och en från styrelsen.

## Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma
Suncica Girin och Bo Thilén utsågs att representera föreningen med Johanna Juotasniemi som ersättare.

## Vicevärd
Förvaltare från HSB Förvaltning i Mälardalen

# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16 i Oxenstiernas fritidslokal. På stämman deltog 34 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-21 i Oxenstiernas fritidslokal. På stämman deltog 39 medlemmar. Ärende som behandlades var tomtköp som beslutades att genomföras.

## Underhåll och investeringar
Utöver löpande underhåll har föreningen installerat ny belysning på garageväggar samt pergola, installation av bevakningskamera i miljöbod, asbestsanering i cykelrum och återisolering av rör, byte av aggregat i cykelrum (7 st), byte av batteripack på nödbelysning (60 st) och anvisningsskyltar i källaren. Utbyte av personskyddsautomater i elsstolpar, smörjning och besiktning av fönster. Lokal har rustats upp till barnvagnsrum på AZ 7. Nya träningsredskap har införskaffats till gymrummet.
Investeringar som skett är byte till säkerhetsdörrar samt markköp.

Under år 2017 och 2018 har styrelsen haft flera underhållsprojekt. I stället för att anlita en projektledare valdes en kontaktperson från styrelsen som ansvarar för korrekt genomförande av projektet mot ett arvode på 3 586 kr. En del projekt är klara och då utgår arvodet för ansvaret.
Ansvarsområden som vi haft och har är:

- Miljö inne och ute, ansvarig Sven Andersson fram till stämman 2018. Sören Forsström tilldelades ansvaret efter stämman.
- Informatör, Sven Andersson. Efter stämman 2018 Sylvia Johansson.
- Hissbyte, Bo Thilén. Avslutad under 2018.
- Dörrbyte, Bo Thilén och Suncica Girin. Blev klart under mars 2019.
- Digitalbokningssystem, Suncica Girin.
- Mälarenergi, Sven Andersson. Efter stämman 2018 Suncica Girin. Klart januari 2019.
- Cykel och förråd, Sören Forsström.
- Garage och P-platser, Suncica Girin.
- Namnbyte, nycklar, taggar, kontakt med nyinflyttade medlemmar, Suncica Girin.
- Warpmans, fastighetsskötare, Johanna Juotasniemi.
- Allmänordning, Johanna Juotasniemi.

Styrelsen har utfört annat arbete åt föreningen som rensning och återställning av rabatten på gaveln av AZ 1 efter upprivning från Mälarenergi, installation av belysning på garageväggar, byte av nödbelysning i huset, byte av elmätare i lägenheter, bevattning av rabatterna, besiktning av lägenhetsdörrar, uppsättning av skyltar i miljöboden mot ett arvode på 150,00 kr/tim.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.
Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2018 års fonderingsbehov uppgår till 461 000 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 46 427 470 kr. Under året har det tagits upp nya lån för finansiering av tomtköp, 26 500 000 kr. Föreningen har under året amorterat 446 920 kr.

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgifterna för 2018 med 2 %. Även för 2019 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften på 2 %. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 645 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra, enhetmätning el tillkommer.

Föreningens budget för 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Ekonomin bedöms som god. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och justerar årsavgiften utifrån den.

**Föreningsinformation**
Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen.
HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Styrelsemedlemmar har deltagit i utbildningar anordnade av HSB Mälardalen såsom Bostadsrättsjuridik och föreningsvald revisor.
Man har även deltagit på ägarmöte HSB, fastighetsmässa och företagsmässa.

Föreningens medlemsblad "Lisjöbladet" har utkommit vid fyra tillfällen. Flera informationer via brevinkast och anslag i entréerna.
Föreningens hemsida: http://www.hsb.se/malardalen/brf/lisjon
Föreningens mailadress: lisjon@bredband.net

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| Resultat och ställning | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning tkr | 7 708 | 7 518 | 7 533 | 7 431 | 7 342 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 995 | 488 | 149 | 1 210 | 560 |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar) | 18% | 31% | 29% | 36% | 30% |
| Årsavgifter bostäder kr/m² | 632 | 620 | 614 | 614 | 614 |
| Bankskuld kr/m² | 4 256 | 1 868 | 1 906 | 1 290 | 1 496 |
| Räntekostnader kr/m² | 25 | 29 | 38 | 48 | 65 |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde) | 62% | 27% | 28% | 21% | 25% |
| Avsättning underhållsfond kr/m² | 42 | 41 | 42 | 42 | 59 |

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

| **Föreningens sparande** | |
|---|---|
| Rörelseintäkter (+) | 7 707 763 |
| Rörelsekostnader (-) | -6 444 769 |
| Finansiella poster (-) | -268 384 |
| **Årets resultat** | **994 611** |
| Avskrivningar (+) | 994 566 |
| Planerat underhåll (+) | 224 734 |
| Jämförelsestörande poster (+-) | 0 |
| **Årets sparande** | **2 213 911** |
| | |
| Årets sparande per kvm total yta | 189 |

**Högt eller lågt sparande?**
Hög >250kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm

## Förändringar i eget kapital

| | Medlems-insatser | Underh.-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 345 100 | 3 885 090 | 5 115 986 | 488 368 |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma | | | 488 368 | -488 368 |
| Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | -224 734 | 224 734 | |
| Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | 461 000 | -461 000 | |
| Årets resultat | | | | 994 611 |
| **Belopp vid årets slut** | **345 100** | **4 121 356** | **5 368 087** | **994 611** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 5 604 353 |
| Disponerat ur UH-fonden | 224 734 |
| Avsatt till UH-fonden | - 461 000 |
| Årets resultat | 994 611 |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 6 362 698 |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 6 362 698 |

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 121 356 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 758 345 kr, se resultaträkningen.

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

allabrf.se



**HSB brf Lisjön i Västerås**

| **Resultaträkning** | | **2018-01-01 2018-12-31** | **2017-01-01 2017-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 707 763 | 7 517 866 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **7 707 763** | **7 517 866** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -4 926 045 | -4 952 097 |
| Planerat underhåll | | -224 734 | -345 353 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -299 424 | -297 854 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -994 566 | -1 124 229 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 444 769 | -6 719 534 |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **1 262 995** | **798 332** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 4 599 | 7 170 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -272 983 | -317 134 |
| Summa finansiella poster | | -268 384 | -309 964 |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **994 611** | **488 368** |

| **Tilläggsupplysningar till resultaträkningen** | | |
|---|---|---|
| Avsättning underhållsfond | -461 000 | -444 000 |
| Disposition underhållsfond | 224 734 | 345 353 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | -236 266 | -98 647 |
| | | |
| **Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond** | **758 345** | **389 721** |

allabrf.se



**HSB brf Lisjön i Västerås**

| **Balansräkning** | | **2018-12-31** | **2017-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader | Not 8 | 29 526 289 | 28 733 392 |
| Mark | Not 9 | 26 378 555 | 0 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 0 |
| | | 55 904 844 | 28 733 392 |
| Summa anläggningstillgångar | | 55 904 844 | 28 733 392 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | Not 11 | 7 593 | 4 102 |
| HSB Mälardalen, underkonto Swedbank | | 2 157 707 | 2 583 538 |
| Aktuell skattefordran | | 129 461 | 132 959 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 219 215 | 191 895 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 315 545 | 397 806 |
| | | 2 829 521 | 3 310 300 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 829 521 | 3 310 300 |
| **Summa tillgångar** | | **58 734 365** | **32 043 692** |

allabrf.se



**HSB brf Lisjön i Västerås**

| **Balansräkning** | | **2018-12-31** | **2017-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | Not 13 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Insatser | | 345 100 | 345 100 |
| Underhållsfond | | 4 121 356 | 3 885 090 |
| | | 4 466 456 | 4 230 190 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 5 368 087 | 5 115 986 |
| Årets resultat | | 994 611 | 488 368 |
| | | 6 362 698 | 5 604 353 |
| Summa eget kapital | | 10 829 155 | 9 834 544 |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 45 480 550 | 19 927 470 |
| | | 45 480 550 | 19 927 470 |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 946 920 | 446 920 |
| Leverantörsskulder | | 40 110 | 978 509 |
| Fond för inre underhåll | | 73 799 | 85 959 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 9 213 | 1 511 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 354 619 | 768 779 |
| | | 2 424 661 | 2 281 678 |
| Summa skulder | | 47 905 211 | 22 209 148 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **58 734 365** | **32 043 692** |

allabrf.se



## HSB brf Lisjön i Västerås

| Kassaflödesanalys | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|
| **Löpande verksamhet** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 994 611 | 488 368 |
| **Justering för poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Avskrivningar | 994 566 | 1 124 229 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 989 177 | 1 612 597 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 54 948 | -204 459 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -357 018 | -163 057 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 687 107 | 1 245 081 |
| **Investeringsverksamhet** | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 787 463 | -6 015 926 |
| Markköp | -26 378 555 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -28 166 018 | -6 015 926 |
| **Finansieringsverksamhet** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 26 500 000 | 0 |
| Årets amortering | -446 920 | -415 670 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 26 053 080 | -415 670 |
| **Årets kassaflöde** | **-425 831** | **-5 186 515** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 583 538** | **7 770 053** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **2 157 707** | **2 583 538** |

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

allabrf.se



# HSB brf Lisjön i Västerås

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

**Allmänna upplysningar**
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1%

**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**
Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

**Inkomstskatt**
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 723 533 kr. (2 723 533 kr)

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

allabrf.se



**HSB brf Lisjön i Västerås**

| Noter | | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 2** | **Nettoomsättning** | | |
| | Årsavgifter | 6 897 024 | 6 761 712 |
| | Hyror | 394 456 | 398 845 |
| | Övriga avgifter, el | 343 731 | 329 348 |
| | Övriga intäkter | 95 865 | 53 610 |
| | Bruttoomsättning | 7 731 076 | 7 543 515 |
| | Hyresrabatter och övriga avdrag | 0 | -90 |
| | Hyresbortfall | -23 313 | -25 559 |
| | | **7 707 763** | **7 517 866** |
| **Not 3** | **Driftskostnader** | | |
| | Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 680 029 | 620 162 |
| | Reparationer | 291 836 | 525 387 |
| | Energitjänster, el, va och värme | 2 331 570 | 2 265 000 |
| | Sophämtning | 249 097 | 254 332 |
| | Övriga avgifter | 261 830 | 253 191 |
| | Förvaltningskostnader | 524 742 | 434 629 |
| | Tomträttsavgäld* | 179 398 | 195 900 |
| | Fastighetsavgift | 231 933 | 228 435 |
| | Övriga driftskostnader | 175 610 | 175 061 |
| | * Markköp 2018-11-01 | **4 926 045** | **4 952 097** |
| **Not 4** | **Personalkostnader och arvoden** | | |
| | **Förtroendevalda** | | |
| | Styrelsearvode | 100 616 | 79 253 |
| | Övriga arvoden | 54 622 | 24 871 |
| | Revisorsarvode | 8 365 | 4 185 |
| | Löner och andra ersättningar | 66 962 | 0 |
| | Sociala kostnader | 61 724 | 22 372 |
| | | **292 289** | **130 681** |
| | **Övriga** | | |
| | Löner och ersättningar | 0 | 146 554 |
| | Sociala kostnader | 0 | 46 047 |
| | Övriga personalkostnader och övriga bidrag | 0 | 7 031 |
| | Förändring semesterlöneskuld | 0 | -40 305 |
| | Löneskatt | 0 | 1 781 |
| | Pensionskostnader och förpliktelser | 7 135 | 6 065 |
| | | **7 135** | **167 173** |
| | | **299 424** | **297 854** |

Föreningen har inte haft några anställda under året. Föreningen hade anställd tom 170531

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 5** | **Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar** | | |
| | Byggnader | 860 697 | 830 489 |
| | Restvärdesavskrivning | 133 869 | 293 740 |
| | | **994 566** | **1 124 229** |
| **Not 6** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter** | | |
| | Övriga finansiella intäkter | 4 599 | 7 170 |
| | | **4 599** | **7 170** |
| **Not 7** | **Räntekostnader och liknande resultatposter** | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 272 983 | 317 134 |
| | | **272 983** | **317 134** |

allabrf.se



**HSB brf Lisjön i Västerås**

| Noter | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 8** | **Byggnader** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 40 422 953 | 34 338 444 |
| | Årets utrangering | -1 117 011 | -631 417 |
| | Årets investering | 1 787 463 | 6 715 926 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 41 093 405 | 40 422 953 |
| | | | |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -11 689 561 | -11 196 749 |
| | Årets utrangering | 1 117 011 | 631 417 |
| | Årets restvärdesavskrivning | -133 869 | -293 740 |
| | Årets avskrivningar | -860 697 | -830 489 |
| | Utgående avskrivningar | -11 567 116 | -11 689 561 |
| | | | |
| | **Bokfört värde** | **29 526 289** | **28 733 392** |
| | | | |
| | Föreningen köpte sin tomt 2018-11-01 | | |
| | | | |
| | Taxeringsvärde för Oxenstierna 1 i Västerås. Värdeår 1973. | | |
| | | | |
| | Byggnad - bostäder hyreshus | 55 000 000 | 55 000 000 |
| | Byggnad - lokaler | 867 000 | 867 000 |
| | | 55 867 000 | 55 867 000 |
| | | | |
| | Mark - bostäder hyreshus | 18 400 000 | 18 400 000 |
| | Mark - lokaler | 1 068 000 | 1 068 000 |
| | | 19 468 000 | 19 468 000 |
| | | | |
| | Taxeringsvärde totalt | 75 335 000 | 75 335 000 |
| **Not 9** | **Mark** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| | Årets investeringar | 26 378 555 | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 378 555 | 0 |
| | | | |
| | **Bokfört värde** | **26 378 555** | **0** |
| **Not 10** | **Inventarier** | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 59 350 | 59 350 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 59 350 | 59 350 |
| | | | |
| | Ingående avskrivningar | -59 350 | -59 350 |
| | Utgående avskrivningar | -59 350 | -59 350 |
| | | | |
| | **Bokfört värde** | **0** | **0** |

allabrf.se



## HSB brf Lisjön i Västerås

| Noter | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 11** | **Avgifts-, hyres och andra kundfordringar** | | |
| | Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | 7 593 | 4 102 |
| | | **7 593** | **4 102** |
| **Not 12** | **Övriga kortfristiga fordringar** | | |
| | Skattekonto | 218 305 | 189 465 |
| | Övriga fordringar | 910 | 2 430 |
| | | **219 215** | **191 895** |

**Not 13 Eget kapital**

| | Insatser | Underh.-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 345 100 | 3 885 090 | 5 115 986 | 488 368 |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma | | | 488 368 | -488 368 |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | -224 734 | 224 734 | |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | 461 000 | -461 000 | |
| Årets resultat | | | | 994 611 |
| **Belopp vid årets slut** | **345 100** | **4 121 356** | **5 368 087** | **994 611** |

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 206876 | 1,22% | 2019-04-30 | 1 662 880 | 39 600 |
| Stadshypotek AB | 211162 | 1,14% | 2020-03-01 | 3 759 840 | 40 320 |
| Stadshypotek AB | 213916 | 1,10% | 2021-10-30 | 6 600 000 | 200 000 |
| Stadshypotek AB | 214181 | 1,24% | 2020-12-30 | 4 156 250 | 125 000 |
| Stadshypotek AB | 217112 | 1,43% | 2022-12-01 | 3 748 500 | 42 000 |
| Stadshypotek AB | 220481 | 1,00% | 2021-12-01 | 13 250 000 | 250 000 |
| Stadshypotek AB | 220482 | 1,50% | 2023-12-01 | 13 250 000 | 250 000 |
| | | | | 46 427 470 | 946 920 |

| | |
|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | **45 480 550** |
| 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 | 41 692 870 |

**Ställda säkerheter**

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

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 46 540 000 | 21 816 000 |
| *varav frigjorda* | 0 | 0 |
| **Summa ställda säkerheter** | **46 540 000** | **21 816 000** |

| Noter | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 15** | **Kortfristiga skulder till kreditinstitut** | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 946 920 | 446 920 |
| | | **946 920** | **446 920** |
| **Not 16** | **Övriga kortfristiga skulder** | | |
| | Arbetsgivaravgifter | 4 713 | 0 |
| | Källskatt | 4 500 | 0 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 0 | 1 511 |
| | | **9 213** | **1 511** |
| **Not 17** | **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 609 383 | 605 697 |
| | Upplupna räntekostnader | 59 704 | 26 399 |
| | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 685 532 | 136 683 |
| | | **1 354 619** | **768 779** |

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

allabrf.se



**HSB brf Lisjön i Västerås**

| **Noter** | **2018-12-31** | **2017-12-31** |
|---|---|---|

Västerås, 2019-04-08

Bo Thilen

Sören Forsström

Johanna Juotasniemi

Lars Leino

Suncica Girin

Yvonne Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07

Irene Ögemar
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisjön i Västerås, org.nr. 778000-3443

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

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

### *Annan information än årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### *Upplysning av särskild betydelse*

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

***Den föreningsvalda revisorns ansvar***

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lisjön i Västerås för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

***Anmärkning***

Arvoden har utgått utöver praxis och grunder enligt stämmans beslut. Styrelsen har under räkenskapsåret tagit ut rörlig ersättning som inte har beslutats på stämma. Beslutade mötesarvoden avser i normalfallet styrelsemöten. Arvoden för ansvarsområde har under året utgått i en väsentligt ökad omfattning.

Västerås den 7 / 5 2019

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

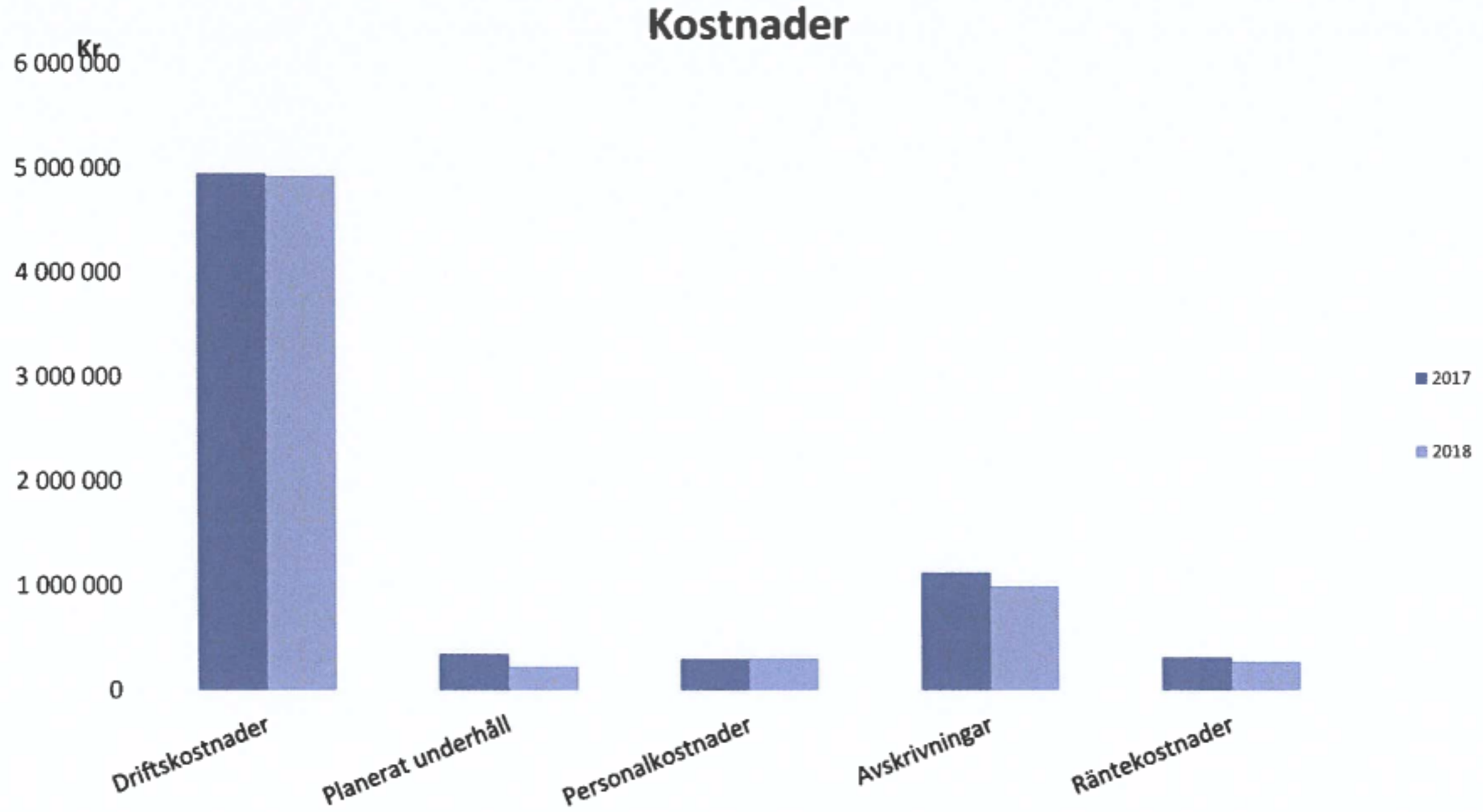
Irene Ogemar
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Org Nr: 778000-3443

**HSB brf Lisjön i Västerås**

## Kostnader




## Driftkostnader

