



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-07.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Kungsängsliljan 5 i Västerås byggdes år 1990.

På fastigheten finns 1 bostadshus med 1 trapphus och adress Bangatan 51.
Föreningens 37 bostäder fördelar sig enligt följande

26 lgh.	2 r o k	61,0-61,5 m ²
11 lgh.	3 r o k	87,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 552,5 m²

Lokalyta: 354 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler med hyresrätt, 13 garage och 13 p-platser.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad hos Protector från 20-01-01 är fastigheten försäkrad hos Folksam. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-05-22.

Den administrativa skötseln har under året skötts av HSB Mälardalarna och tekniska förvaltningen samt städning har skötts av HSB Förvaltning i Mälardalarna. Föreningen har Com Hem som distributör av TV.



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 46 (48) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 3 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Nils Karlsson	ordförande
Barbro Lindström	ledamot/sekreterare
Birgitta Lindgren	ledamot
Sven Martinsson	ledamot
Olof Erlandsson	ledamot
Lars Andersson	ledamot
Björn Olsson	ledamot
Malin Jansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Olof Erlandsson, Lars Andersson och Sven Martinsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nils Karlsson, Barbro Lindström, Sven Martinsson och Birgitta Lindgren, två i förening.

Revisor

Till revisor valdes Stig-Georg Andersson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Helena Karlsson (sammankallande) och Eija Andersson.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Birgitta Lindgren utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Nils Karlsson som ersättare.

Vicevärd

Vicevärd har varit Barbro Lindström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 i samlingsalen, Bangatan 51. På stämman deltog 26 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har det utförts OVK, stamspolning samt nytt golv i cykelrum utöver löpande underhåll.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 198 000 kr. 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 17 364 568 kr. Under året har föreningen amorterat 1 003 000 kr varav 800 000 kr i extra amortering.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2019, årsavgifterna uppgick under året till 873 kr per kvm och år. Även för 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften är varmhya.

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

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen ser ingen anledning till avgiftshöjning de närmaste åren.

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*.

Föreningen har under året haft bingo, luncher och torsdagsträffar med fika.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 519	2 498	2 508	2 496	2 501
Resultat efter finansiella poster tkr	401	594	39	190	219
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	25%	22%	22%	22%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	873	873	873	873	873
Bankskuld kr/m ²	6 803	7 196	7 476	7 745	7 806
Räntekostnader kr/m ²	91	105	156	192	232
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	73%	81%	84%	87%	100%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	78	56	63	65	66





Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 789 002	467 269	2 369 754	594 169
Omföring av årets resultat enl årsstämma			594 169	-594 169
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-161 069	161 069	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		198 000	-198 000	
Årets resultat				401 044
Belopp vid årets slut	2 789 002	504 200	2 926 992	401 044

Resultatdisposition

Balanserat resultat	2 963 923
Disponerat ur UH-fonden	161 069
Avsatt till UH-fonden	- 198 000
Årets resultat	<u>401 044</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 328 037

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 328 037
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 504 200 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 364 113 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Nordanby i Västerås**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>2 518 816</u>	<u>2 498 020</u>
Summa rörelseintäkter		2 518 816	2 498 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 234 559	-1 149 987
Planerat underhåll	Not 4	-161 069	-5 856
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-77 982	-68 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	<u>-410 820</u>	<u>-410 820</u>
Summa rörelsekostnader		-1 884 430	-1 634 953
Rörelseresultat		634 386	863 066
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-233 342</u>	<u>-268 897</u>
Summa finansiella poster		-233 342	-268 897
Årets resultat		401 044	594 169
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		<u>-198 000</u>	<u>-143 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>161 069</u>	<u>5 856</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-36 931	-137 144
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		364 113	457 025

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

Byggnader

Not 8 22 029 606 22 440 426

Mark

Not 9 670 000 670 000

22 699 606 23 110 426

Summa anläggningstillgångar

22 699 606 23 110 426**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 656 715 1 827 357

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 24 219 23 754

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 852 40 8721 723 786 1 891 983

Kassa och bank

Not 11 1 200 1 200

Summa omsättningstillgångar

1 724 986 1 893 183**Summa tillgångar****24 424 592** **25 003 609**

**HSB brf Nordanby i Västerås**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 789 002	2 789 002
Underhållsfond	504 200	467 269
	<u>3 293 202</u>	<u>3 256 271</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 926 992	2 369 754
Årets resultat	401 044	594 169
	<u>3 328 037</u>	<u>2 963 923</u>
Summa eget kapital	<u>6 621 238</u>	<u>6 220 194</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>13 646 828</u>	<u>18 151 568</u>
	13 646 828	18 151 568
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 717 740	216 000
Leverantörsskulder	96 222	56 198
Aktuell skatteskuld	3 505	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 980	2 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>337 079</u>	<u>357 416</u>
	4 156 526	631 847
Summa skulder	<u>17 803 354</u>	<u>18 783 415</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>24 424 592</u>	<u>25 003 609</u>

**HSB brf Nordanby i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	401 044	594 169
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	410 820	410 820
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>811 864</u>	<u>1 004 989</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 445	9 275
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 939	-40 314
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>832 358</u>	<u>973 950</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 003 000	-716 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 003 000</u>	<u>-716 000</u>
Årets kassaflöde	-170 642	257 950
Likvida medel vid årets början	1 828 557	1 570 607
Likvida medel vid årets slut	1 657 915	1 828 557

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

**HSB brf Nordanby i Västerås****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

Byggnader 1,3 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 995 786 kr. (9 995 786 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Nordanby i Västerås**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 229 468	2 229 468
Hyrer	208 892	207 031
Övriga avgifter, el	80 830	64 788
Övriga intäkter	2 326	683
Bruttoomsättning	<u>2 521 516</u>	<u>2 501 970</u>
Hysesbortfall	<u>-2 700</u>	<u>-3 950</u>
	2 518 816	2 498 020
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	303 889	300 933
Reparationer	62 162	21 975
El	184 997	168 188
Uppvärmning	265 614	259 349
Vatten	59 598	59 052
Sophämtning	76 562	74 209
Övriga avgifter	67 276	65 322
Förvaltningskostnader	87 022	81 660
Föreningsavgäld	39 250	39 250
Fastighetsavgift	65 589	61 869
Övriga driftskostnader	<u>22 600</u>	<u>18 182</u>
	1 234 559	1 149 987
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>161 069</u>	<u>5 856</u>
	161 069	5 856
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 627	34 208
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
Revisorsarvode	3 862	3 421
Sociala kostnader	<u>7 493</u>	<u>6 661</u>
	77 982	68 290
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>410 820</u>	<u>410 820</u>
	410 820	410 820
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	232 847	265 982
Övriga finansiella kostnader	<u>495</u>	<u>2 915</u>
	233 342	268 897

**HSB brf Nordanby i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	31 684 141	31 684 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 684 141	31 684 141
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 443 715	-5 032 895
Årets avskrivningar	-410 820	-410 820
Utgående avskrivningar	-5 854 535	-5 443 715
Ingående nedskrivningar	-3 800 000	-3 800 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 800 000	-3 800 000
Bokfört värde	22 029 606	22 440 426
Taxeringsvärde för Kungsängsiljan 5 i Västerås. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 200 000	16 400 000
Byggnad - lokaler	869 000	773 000
	18 069 000	17 173 000
Mark - bostäder hyreshus	5 200 000	4 956 000
Mark - lokaler	595 000	467 000
	5 795 000	5 423 000
Taxeringsvärde totalt	23 864 000	22 596 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	670 000	670 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	670 000	670 000
Bokfört värde	670 000	670 000



HSB brf Nordanby i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	215			
Skattekonto	23 754	23 539			
Övriga fordringar	465	0			
	24 219	23 754			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	1 200	1 200			
	1 200	1 200			
Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 789 002	467 269	2 369 754	594 169	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			594 169	-594 169	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-161 069	161 069		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		198 000	-198 000		
Årets resultat				401 044	
Belopp vid årets slut	2 789 002	504 200	2 926 992	401 044	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	876715	1,29%	2021-09-30	7 410 000	40 000
Swedbank Hyp. AB	747865	1,15%	2020-09-25	3 608 740	84 000
Swedbank Hyp. AB	854153277	1,31%	2022-08-25	3 064 828	30 000
Swedbank Hyp. AB	2759118462	0,93%	2023-09-25	3 281 000	39 000
				17 364 568	193 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 646 828	
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					16 399 568
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				28 592 000	28 592 000
<i>varav frigjorda</i>				-3 807 000	-3 807 000
Summa ställda säkerheter				24 785 000	24 785 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				193 000	216 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 524 740	0
				3 717 740	216 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	373
Källskatt				1 800	1 800
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				180	60
				1 980	2 233
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				222 418	260 059
Upplupna räntekostnader				21 608	14 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				93 053	82 734
				337 079	357 416
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					
Not 18 Eventualförpliktelser					
Föreningsavgäld till HSB Mälardalarna				39 250	39 250
				39 250	39 250




HSB brf Nordanby i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-03-17


Aino Birgitta Lindgren


Barbro Lindström


Björn Olsson


Lars Andersson


Malin Jansson


Nils Karlsson


Olof Erländsson


Sven Martinsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-18


Stig-Georg Andersson


Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordanby i Västerås, org.nr. 716412-5119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordanby i Västerås för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nordanby 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

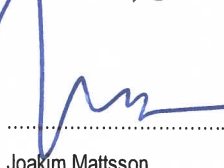
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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, viktiga 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 18/3 2020



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

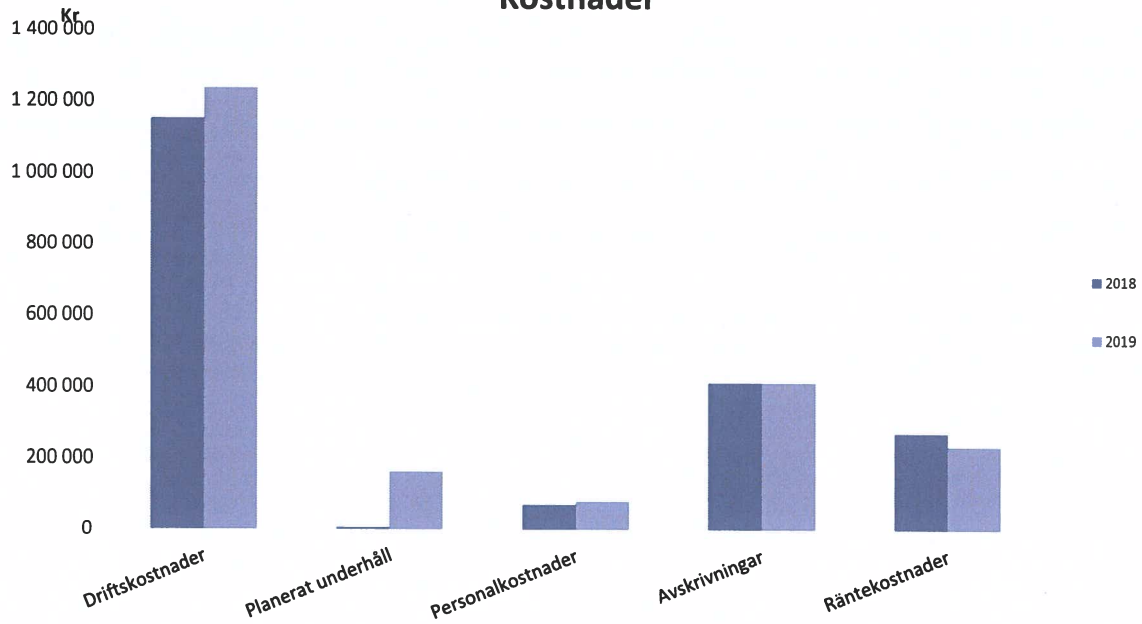


Stig-Georg Andersson
Av föreningen vald revisor

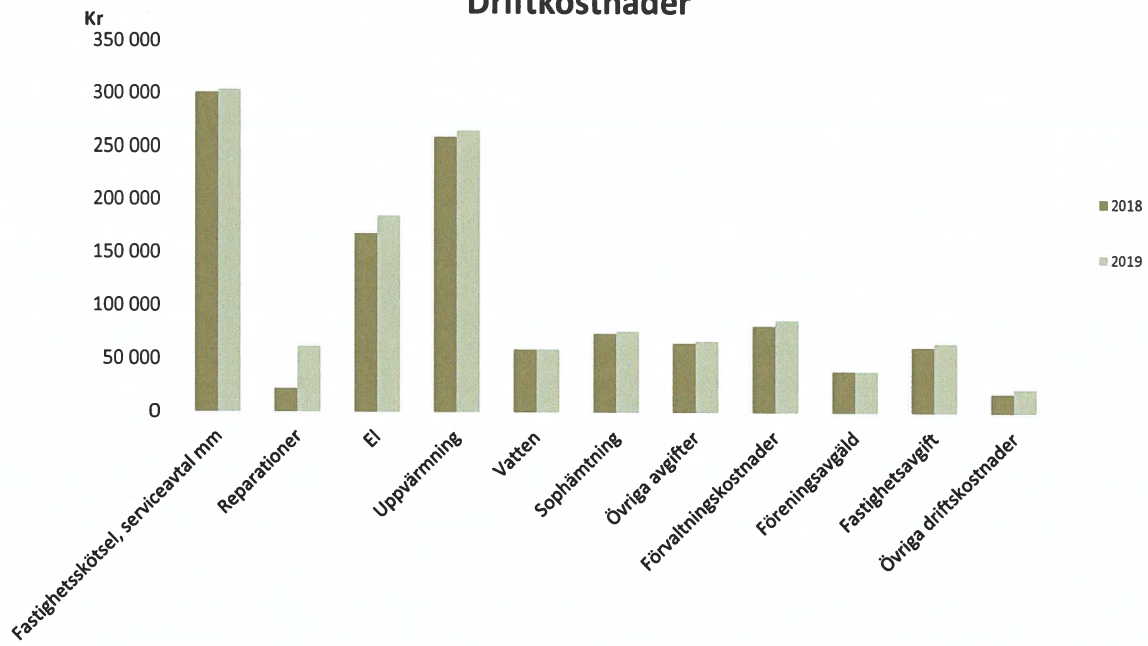


HSB brf Nordanby i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Nordanby i Västerås



335

KR/KVM

SPARANDE



5975

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



176.

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT










~~874~~ 873

KR/KVM

ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 335 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 5975 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 8%	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 176 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 874 873 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.