



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening

Lodet i Västerås

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Lodet, kallar härmed till ordinarie föreningsstämma

DAG 19 maj 2020

TID 19.00

PLATS Föreningslokalen, Spantgatan 13 A

Föreningen bjuder på smörgåstårta.

Välkommen!

Styrelsen

HSB MÅLARDALARNA EK FÖR

BORLÄNGE: Box 258, 781 23 Borlänge Besök: Sveagatan 5 | VÄSTERÅS: Box 307, 721 07 Västerås Besök: Tallmätargatan 9 |
ÖREBRO: Box 393, 701 47 Örebro Besök: Osmundgatan 12 | www.hsb.se/malardalarna | 07info@hsb.se | Tel: 010-303 27 00
Reg.nr: HSB-269 Rev: 2019-08-22



DAGORDNING ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige till HSB Mälardalarnas föreningsstämma
(En fullmäktige för varje påbörjat 600-tal medlemmar i föreningen)
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-10-31.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Lodet 4 som byggdes år 1944. Ombyggnad skedde under år 1989.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Spantgatan 13 A – B, 15 A – B.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

12 st	1 r o k	35,5-37,0 m ²
24 st	2 r o k	47,0-55,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 660,5 m²

Inom föreningen finns 22 p-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector från och med 2020-01-01 är ny försäkringsgivare Folksam. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-02-02

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Fastighetsskötseln har under året skötts av LT Konsult.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 42 (48) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 8 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Mattias Åhlén	ordförande
Boris Vukman	sekreterare
Erik Beijer	sekreterare fr 2019-11-21
Biljana Matkovic	ledamot fr 2019-11-21
Jakob Westergren	ledamot
John Elfgren	ledamot
Lars-Åke Nordström	ledamot
Ulla Nordenmark	suppleant
Malin Jansson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna



Lars-Åke Nordström, John Elfgrén och Boris Vukman har avgått pga. flytt.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma Jakob Westergren, Biljana Matkovic, Erik Beijer samt Ulla Nordenmark.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Jakob Westergren, Boris Vukman, Mattias Åhlén och Ulla Nordenmark två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Lars-Åke Nordström.

Revisor

Revisor har varit Linda Winberg samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Mattias Åhlén som sammankallande.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Boris Vukman utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Mattias Åhlén som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11 i föreningslokalen. På stämman deltog 10 personer.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-21 med val av nya styrelseledamöter.

Underhåll och investeringar

Asfaltering och nya cykelställ vid båda husen.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 142 600 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i Underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Under de närmaste åren ska bl.a. följande underhåll göras enligt underhållsplanen: Trapphus helmålning, byte elinstallationer lysrör trapphus och tvättstuga, asfaltering markyta.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 897 782 kr. Under året har föreningen amorterat 252 000 kr. 2019 beslutades om att avgifterna skulle vara oförändrade, detsamma gäller inför 2020. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 867 kr/kvm.

Föreningens ekonomi är stabil och man planerar inga förändringar för tillfället, styrelsens medlemmar utför mycket jobb/underhåll för att hålla nere kostnaderna. Man har ett lån som löper ut 2020-12-31 till räntan 1 % samt ett lån som löper ut 2020-03-25 till räntan 1,23 %. En smärre höjning av årsavgiften kan bli aktuell framöver beroende på eventuella höjningar av taxebundna avgifter.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Föreningen har gått ut med infoblad att man söker nya medlemmar till styrelsen. Tre stycken ur styrelsen deltog i styrelsemässan 2019-10-10 på Stadshotellet i Västerås.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 552	1 509	1 505	1 477	1 474
Resultat efter finansiella poster tkr	111	186	82	-92	82
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	13 %	11%	9%	8%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	867	867	867	850	850
Bankskuld kr/m ²	4 154	4 306	4 458	4 348	4 476
Räntekostnader kr/m ²	54	58	78	101	137
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	53%	58%	60%	58%	68%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	96	86	86	72	97

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 720	1 065 044	-316 645	186 356
Omföring av årets resultat enl årsstämma			186 356	-186 356
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-46 862	46 862	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		160 000	-160 000	
Årets resultat				110 749
Belopp vid årets slut	31 720	1 178 182	-243 428	110 749



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 130 290
Disponerat ur UH-fonden	46 862
Avsatt till UH-fonden	- 160 000
Årets resultat	<u>110 749</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 132 679

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 132 679

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 178 182 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -2 389 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Lodet i Västerås**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 551 531	1 509 428
Summa rörelseintäkter		1 551 531	1 509 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-967 829	-863 132
Planerat underhåll	Not 4	-46 862	-846
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-81 313	-81 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-255 721	-280 860
Summa rörelsekostnader		-1 351 725	-1 226 386
Rörelseresultat		199 806	283 042
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-89 057	-96 686
Summa finansiella poster		-89 057	-96 686
Årets resultat		110 749	186 356
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-160 000	-143 000
Disposition underhållsfond		46 862	846
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-113 138	-142 154
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-2 389	44 202

**HSB brf Lodet i Västerås**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 8 7 012 007	7 263 550
Mark	Not 9 32 288	32 288
Markanläggningar	Not 10 62 663	66 841
	<u>7 106 958</u>	<u>7 362 679</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>7 106 958</u>	<u>7 362 679</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11 -190	3 574
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 112 967	919 138
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 79 408	78 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 811	79 675
	<u>1 228 996</u>	<u>1 081 033</u>
Kassa och bank	Not 13 608	2 313
Summa omsättningstillgångar	<u>1 229 604</u>	<u>1 083 346</u>
Summa tillgångar	<u>8 336 562</u>	<u>8 446 025</u>

**HSB brf Lodet i Västerås**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14	
Insatser	31 720	31 720
Underhållsfond	<u>1 178 182</u>	<u>1 065 044</u>
	1 209 902	1 096 764
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-243 427	-316 645
Årets resultat	<u>110 749</u>	<u>186 356</u>
	-132 679	-130 290
Summa eget kapital	<u>1 077 224</u>	<u>966 475</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>5 239 000</u>	<u>6 891 782</u>
	5 239 000	6 891 782
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	1 658 782	258 000
Fond för inre underhåll	81 706	78 756
Övriga kortfristiga skulder	31 163	34 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	360	-1 045
	<u>248 327</u>	<u>217 246</u>
	2 020 338	587 768
Summa skulder	<u>7 259 338</u>	<u>7 479 550</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 336 562</u>	<u>8 446 025</u>

**HSB brf Lodet i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	110 749	186 356
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	255 721	280 860
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>366 470</u>	<u>467 216</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	45 866	5 557
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	31 788	-39 226
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>444 124</u>	<u>433 547</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-252 000	-252 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-252 000</u>	<u>-252 000</u>
Årets kassaflöde	192 124	181 547
Likvida medel vid årets början	921 451	739 904
Likvida medel vid årets slut	1 113 575	921 451

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

**HSB brf Lodet 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 2,2 %
Inventarier 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 665 277 kr. (2 665 277 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Lodet i Västerås**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 439 256	1 439 256
Hyror	66 000	66 162
Övriga intäkter	51 525	4 422
Bruttoomsättning	<u>1 556 781</u>	<u>1 509 840</u>
Hyresbortfall	-5 250	-412
	<u>1 551 531</u>	<u>1 509 428</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	264 237	223 956
Reparationer	147 169	42 931
El	35 424	35 883
Uppvärmning	226 258	224 850
Vatten	47 723	46 572
Sophämtning	53 678	47 988
Övriga avgifter	48 803	66 380
Förvaltningskostnader	84 384	122 401
Fastighetsavgift	38 904	37 068
Övriga driftskostnader	21 249	15 104
	<u>967 829</u>	<u>863 132</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	46 862	846
	<u>46 862</u>	<u>846</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 100	38 800
Vicevärdsarvode	20 700	26 400
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	15 513	15 348
	<u>81 313</u>	<u>81 548</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	251 543	276 682
Markanläggningar	4 178	4 178
	<u>255 721</u>	<u>280 860</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	88 787	96 306
Övriga finansiella kostnader	270	380
	<u>89 057</u>	<u>96 686</u>

**HSB brf Lodet i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 521 140	14 521 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 521 140	14 521 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 438 299	-4 161 617
Årets avskrivningar	-251 543	-276 682
Utgående avskrivningar	-4 689 842	-4 438 299
Ingående nedskrivningar	-2 819 291	-2 819 291
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 819 291	-2 819 291
Bokfört värde	7 012 007	7 263 550
Taxeringsvärde för Lodet 4 i Västerås. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 800 000	9 400 000
Byggnad - lokaler	0	0
	9 800 000	9 400 000
Mark - bostäder hyreshus	3 168 000	2 956 000
Mark - lokaler	0	0
	3 168 000	2 956 000
Taxeringsvärde totalt	12 968 000	12 356 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 288	32 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 288	32 288
Bokfört värde	32 288	32 288
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	83 553	83 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 553	83 553
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 712	-12 534
Årets avskrivningar	-4 178	-4 178
Utgående avskrivningar	-20 890	-16 712
Bokfört värde	62 663	66 841

**HSB brf Lodet i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-190	3 574			
	-190	3 574			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	36 270	38 106			
Skattekonto	39 046	37 540			
Övriga fordringar	4 092	3 000			
	79 408	78 646			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	608	2 313			
	608	2 313			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	31 720	1 065 044	-316 645	186 356	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			186 356	-186 356	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-46 862	46 862		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		160 000	-160 000		
Årets resultat				110 749	
Belopp vid årets slut	31 720	1 178 182	-243 428	110 749	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	846542	1,17%	2021-03-30	1 625 000	50 000
Stadshypotek AB	890931	1,00%	2020-12-01	320 000	40 000
Stadshypotek AB	900557	1,18%	2022-03-01	1 853 000	24 000
Swedbank Hyp. AB	2753624309	1,23%	2020-03-25	1 240 782	120 000
Swedbank Hyp. AB	2759820612	1,01%	2024-09-11	1 859 000	24 000
				6 897 782	258 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 239 000	
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					5 607 782
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 403 000	13 403 000
<i>varav pantbrev i ägararkivet</i>				3 926 000	3 926 000
Summa ställda säkerheter				9 477 000	9 477 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				258 000	258 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 400 782	0
				1 658 782	258 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	-765
Källskatt				0	-400
Övriga kortfristiga skulder				360	120
				360	-1 045
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				138 181	114 309
Upplupna räntekostnader				9 661	5 229
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				100 485	97 708
				248 327	217 246
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					




HSB brf Lodet i Västerås

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Västerås, 2020-03-10


Biljana Matkovic



Erik Beijer


Jakob Westergren

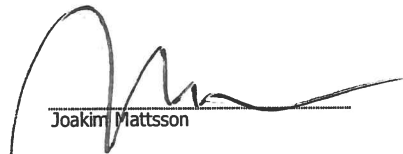

Mattias Ählén


Malin Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-24


Linda Winberg

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lodet i Västerås, org.nr. 778000-3252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lodet 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. Revisorerans 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 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 Lodet i Västerås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

24/13 2020

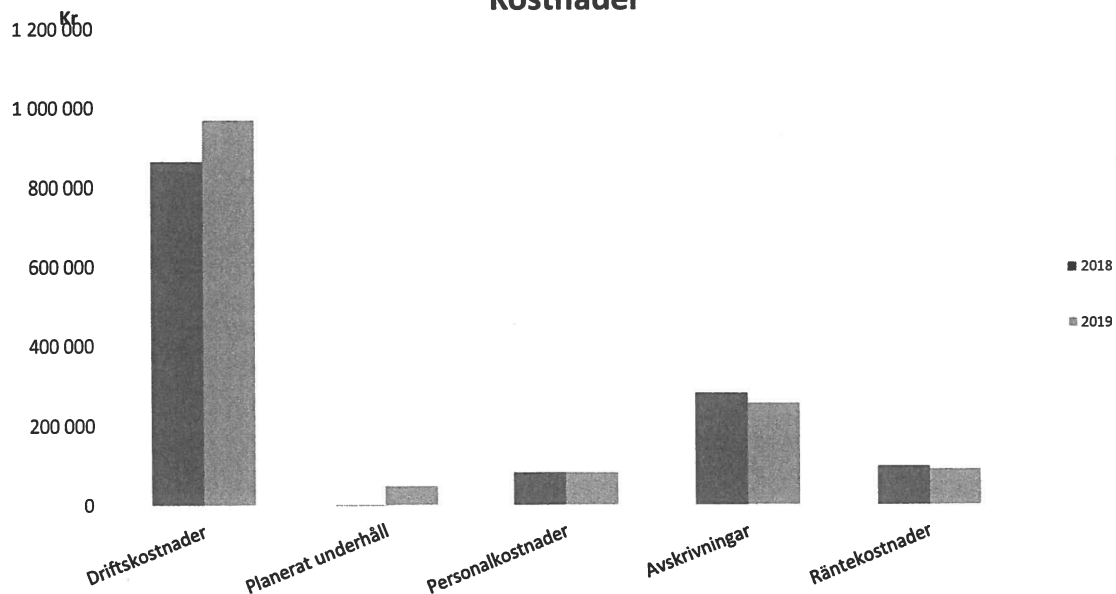
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Linda Winberg
Av föreningen vald revisor

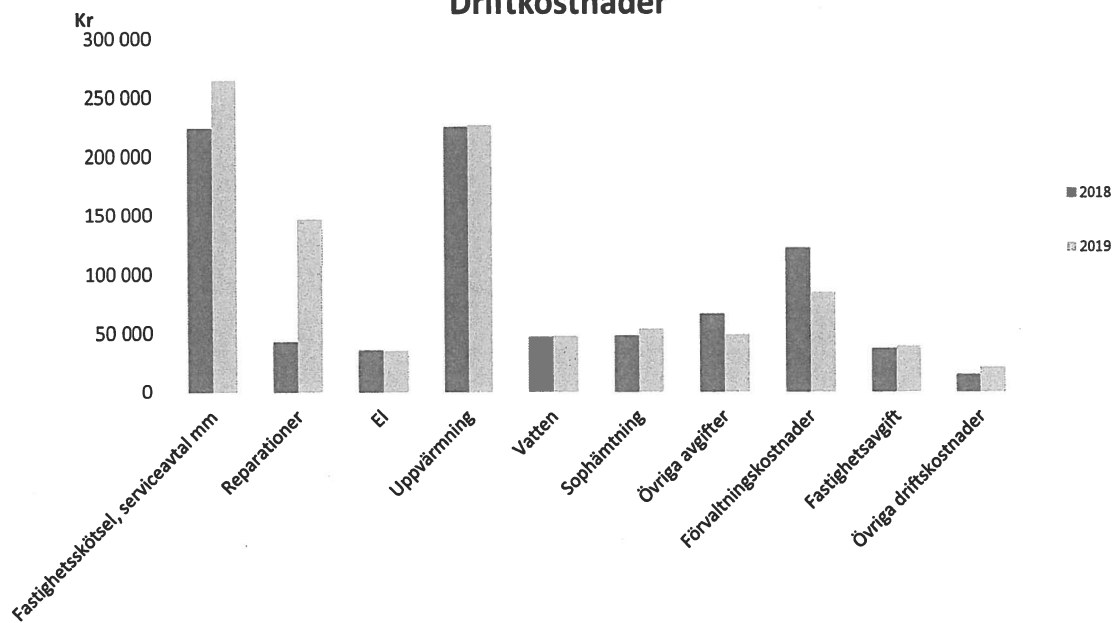


HSB brf Lodet i Västerås

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Lodet i Västerås



249
KR/KVM
SPARANDE



4154
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



186
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD




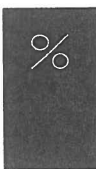





Nej
TOMTRÄTT



867
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 249 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 4154 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 5%	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 186 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 867 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.