



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Storspoven i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017



### 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 2016-01-13.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Storspoven 1 och 2 i Västerås som byggdes år 1968 (värdeår 1967). På fastigheten finns 14 bostadshus med tillsammans 49 trapphus samt ett hus (bostadsrätt) med fristående lokaler för barnverksamhet. Fastigheterna har adress Ringduvegatan 1-99.

Föreningens 291 bostäder fördelar sig enligt följande:

50 st	2 r o k	63,0 - 71,0m <sup>2</sup>
241 st	3 r o k	82,0 - 87,0m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 23 759,0 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 5 lokaler med hyresrätt, totalyta 586 kvm, 80 garageplatser, 102 motorvärmplatser och 3 MC/mopedgarage med 15 platser. 2 parkeringsplatser är reserverade till Attendo.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Protector, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i april 2017.

Föreningen har förvaltningsentreprenadavtal med HSB Mälardalen, vilket innebär administrativ och teknisk förvaltning (förvaltare och vicevärd) samt fastighetsskötsel och lokalvård. Förvaltare har varit Perinilla Humble samt vicevärd har varit Susanna Söderberg. I avtalet ingår även uppdatering av underhållsplan, HSB webb (hemsida) samt HSB certifiering.





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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönster	1990
Tak	1993, 1997
Stam	1996
Fasad	2001
Tillbyggnad garage	2004
Säkerhetsdörrar	2007
Takfläktar	2015

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 368 (363) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 24 (23) lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Styrelsen (from årsstämman 17-06-07)**

Jan-Roman Dostál	ordförande
Roger Svensson	vice ordförande
Monica Nilsson	sekreterare
Agneta Ekroth	ledamot
Mika Kantola	ledamot
Jenz Nilsson Öst	ledamot (avgått 2018-01-31)
Peter Sjerling	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan-Roman Dostál, Monica Nilsson och Mika Kantola. Jenz Nilsson Öst avgick under året.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Föreningen har hållit medlemsmöte 1 november 2018 inför kommande dräneringsarbeten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Jan-Roman Dostál, Roger Svensson, Monica Nilsson och Pernilla Humble (HSB), två i förening.

### **Styrelsens kunskap**

Jan-Roman Dostál, Agneta Ekroth, Jenz Nilsson Öst och Roger Svensson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering. Ingen utbildning har hållits för de nyinvalda ledamöterna under 2017.

### **Revisor**

Revisor har varit Marianne Engström med Ann-Charlotte Lindvall-Arosell som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.





### **Valberedning**

Ann-Charlotte Lindvall-Arosell (sammankallande) och Bertil Söderlund valdes till valberedning.

### **Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Jan-Roman Dostál och Agneta Ekroth utsågs att representera föreningen.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Susanna Söderberg och förvaltareuppgiften sköts av Pernilla Humble, HSB Förvaltning i Mälardalen.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07 i konferenslokalen Råby Centrum.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-29 i Råby gallerian. På stämman deltog 114 medlemmar. Ärende som behandlades var dränering respektive rivning av uteplatser.

### **Underhåll och investeringar**

Utöver löpande underhåll har föreningen målat samtliga miljöbodnar, bytt ut sand i sandlådor samt lagat slukhål i asfaltsytor.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2017 års fonderingsbehov uppgår till 1 650 000 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 (byggnadsdelar såsom fasad, tak mm skrivs av var för sig utifrån livslängd).

Föreningen följer underhållsplanen och anpassar åtgärder efter behov. Balkongutbyggnad har flyttats på framtiden då man upptäckt att fastigheterna har ett dräneringsbehov. Denna åtgärd togs upp till beslut på stämma i november 2017 och kommer att genomföras under 2018. Föreningen har även ett underhållsbehov av tak och fönster på fastigheterna.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 80 070 074 kr. Under året har föreningen amorterat 634 328 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift 2017. För 2018 har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 5%. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 504 kr/kvm och år. Årsavgiften avser kallhyra, bränsleavgift och el debiteras separat.

Föreningens budget för 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningens ekonomi är stabil och stadigvarande. Årsavgifterna justeras efter kommande underhåll- och investeringsbehov. Styrelsen har tittat grundligt på de kostnader som



föreningen har de tio kommande åren. Styrelsen har omprioriterat planerade investeringar för att kunna hålla en god ekonomisk hushållning. Styrelsen har preliminärt satt en årlig höjning av årsavgifterna med 3,5% men ser över detta varje år vid budgeteringen.

### 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.

Delar av styrelsen har deltagit i utbildningar som anordnats av HSB Mälardalen såsom styrelsearbete, sekreterarutbildning samt Bostadsrättsjuridik och HSBs nya stadgar.

Medlemmarna har under året fått information genom föreningens infoblad "Storspovenbladet" och info om dränering och rivning av uteplatser samt på medlemsmöte den 1 november. Styrelsen arbetar för att öka informationskanaler till medlemmarna. Föreningen har anordnat julfika för samtliga medlemmar 16 december.

2018 planerar föreningen ett jubileum för att fira föreningens 50 år. Utöver detta är ambitionen att öka sammanhållningen i föreningen och mindre aktiviteter kan då planeras in.

Föreningens mailadresser:  
storspoven@htomail.com

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning tkr	15 815	15 872	15 412	15 418	15 157
Resultat efter finansiella poster tkr	1 940	1 429	1 633	2 458	1 776
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	19%	17%	27%	25%	21%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	480	480	466	466	466
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 370	3 397	1 608	1 628	1 807
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	73	75	58	63	68
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	52%	53%	28%	28%	31%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	69	61	58	80	73

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 219 400	12 638 921	2 263 616	1 428 863
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 428 863	-1 428 863
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-762 636	762 636	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 650 000	-1 650 000	
<b>Årets resultat</b>				<b>1 939 645</b>
Belopp vid årets slut	1 219 400	13 526 285	2 805 115	1 939 645





## Resultatdisposition

Balanserat resultat	3 692 479
Disponerat ur UH-fonden	762 636
Avsatt till UH-fonden	- 1 650 000
Årets resultat	<u>1 939 645</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 744 760

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 744 760
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 13 526 285 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 052 281 kr, se resultaträkningen.

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





## HSB brf Storspoven i Västerås

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	15 815 318	15 872 050
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 815 318</b>	<b>15 872 050</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-10 060 602	-10 409 477
Planerat underhåll		-762 636	-826 642
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-110 594	-144 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 226 929	-1 294 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 160 760</b>	<b>-12 674 985</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 654 558</b>	<b>3 197 065</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	20 009	3 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 734 922	-1 771 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 714 913</b>	<b>-1 768 202</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 939 645</b>	<b>1 428 863</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 650 000	-1 441 000
Disposition underhållsfond		762 636	826 642
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-887 364	-614 358
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 052 281</b>	<b>814 505</b>

**HSB brf Storspoven i Västerås****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 45 266 522 46 493 451

Mark

Not 9 44 466 195 44 466 195

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 0 221 804

89 732 717 91 181 450*Finansiella anläggningstillgångar*

Placeringar

Not 11 5 021 898 5 001 890

5 021 898 5 001 890

Summa anläggningstillgångar

94 754 615 96 183 341**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 25 827 10 005

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

8 144 666 5 272 626

Aktuell skattefordran

0 9 032

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 127 948 79 812

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

743 672 625 0239 042 113 5 996 498

Summa omsättningstillgångar

9 042 113 5 996 498**Summa tillgångar****103 796 728****102 179 839**

**HSB brf Storspoven i Västerås**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 219 400	1 219 400
Underhållsfond	13 526 285	12 638 921
	<u>14 745 685</u>	<u>13 858 321</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 805 115	2 263 616
Årets resultat	1 939 645	1 428 863
	<u>4 744 760</u>	<u>3 692 479</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>19 490 445</u>	<u>17 550 800</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>79 435 666</u>	<u>80 070 074</u>
	79 435 666	80 070 074
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 634 408	634 408
Leverantörsskulder	1 471 333	1 221 607
Aktuell skatteskuld	4 645	0
Fond för inre underhåll	1 301 298	1 238 088
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 14 641	21 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 444 292</u>	<u>1 443 731</u>
	4 870 617	4 558 965
<b>Summa skulder</b>	<u>84 306 283</u>	<u>84 629 039</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>103 796 728</u>	<u>102 179 839</u>



**HSB brf Storspoven 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 1,7%

**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.

**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 21 277 874 kr. (21 277 874 kr)

**Övrigt**

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

**HSB brf Storspoven i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	11 411 400	11 411 926
Hyror	906 507	900 799
Övriga avgifter, el och värme	3 568 571	3 555 836
Övriga intäkter	128 393	198 964
Bruttoomsättning	<u>16 014 871</u>	<u>16 067 525</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-9 705	-9 604
Hyesbortfall	-19 845	-15 869
Avsatt till inre fond	-170 003	-170 003
	<u>15 815 318</u>	<u>15 872 050</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	295 464	294 043
Reparationer	364 362	1 103 256
El	1 298 935	1 277 242
Uppvärmning	2 947 767	2 973 136
Vatten	498 359	485 652
Sophämtning	467 162	442 781
Övriga avgifter	477 593	455 665
Förvaltningskostnader	2 931 097	2 686 300
Tomträttsavgäld	0	78 882
Fastighetsavgift	439 145	425 468
Övriga driftskostnader	340 718	187 053
	<u>10 060 602</u>	<u>10 409 477</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	68 833	96 835
Övriga arvoden	6 400	0
Revisorsarvode	7 470	6 910
Löner och andra ersättningar	5 750	12 000
Sociala kostnader	22 141	28 746
	<u>110 594</u>	<u>144 491</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
Byggnader	1 226 929	1 294 375
	<u>1 226 929</u>	<u>1 294 375</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter	20 008	1 890
Ränteintäkter skattekonto	0	712
Övriga finansiella intäkter	1	647
	<u>20 009</u>	<u>3 249</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 733 567	1 769 779
Övriga finansiella kostnader	1 355	1 672
	<u>1 734 922</u>	<u>1 771 451</u>





## HSB brf Storspoven i Västerås

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	72 885 197	72 885 197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 885 197	72 885 197
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 391 746	-25 097 371
Årets avskrivningar	-1 226 929	-1 294 375
Utgående avskrivningar	-27 618 675	-26 391 746
<b>Bokfört värde</b>	<b>45 266 522</b>	<b>46 493 451</b>
Taxeringsvärde för Storspoven 1 och 2 i Västerås. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	109 000 000	109 000 000
Byggnad - lokaler	3 105 000	3 105 000
	112 105 000	112 105 000
Mark - bostäder hyreshus	38 800 000	38 800 000
Mark - lokaler	2 543 000	2 543 000
	41 343 000	41 343 000
Taxeringsvärde totalt	153 448 000	153 448 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 466 195	44 466 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 466 195	44 466 195
<b>Bokfört värde</b>	<b>44 466 195</b>	<b>44 466 195</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	221 804	0
Årets investeringar	0	221 804
Omklassificeringar	-221 804	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	221 804
<b>Not 11 Placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar, SBAB	5 021 898	5 001 890
	<b>5 021 898</b>	<b>5 001 890</b>

**HSB brf Storspoven i Västerås**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	25 827	10 005
	<b>25 827</b>	<b>10 005</b>

<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	123 474	74 942
Övriga fordringar	4 474	4 870
	<b>127 948</b>	<b>79 812</b>

Not 14 Eget kapital	Underh.-		Balanserat	Årets resultat
	Insatser	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	1 219 400	12 638 921	2 263 616	1 428 863
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 428 863	-1 428 863
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-762 636	762 636	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 650 000	-1 650 000	
Årets resultat				1 939 645
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 219 400</b>	<b>13 526 285</b>	<b>2 805 115</b>	<b>1 939 645</b>

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB	200138	3,42%	2018-09-30	6 277 620	65 392
Stadshypotek AB	200139	3,48%	2018-09-30	3 560 400	77 400
Swedbank Hyp. AB	2851946877	1,02%	2020-09-25	9 691 776	103 104
Swedbank Hyp. AB	2851946927	2,41%	2025-09-25	8 884 128	94 512
Swedbank Hyp. AB	2852225727	1,39%	2022-12-22	4 556 140	48 000
Swedbank Hyp. AB	2852225768	1,39%	2022-12-22	4 400 010	46 000
Swedbank Hyp. AB	28576804744	2,01%	2024-05-24	21 350 000	100 000
Swedbank Hyp. AB	2857680843	1,44%	2021-05-25	21 350 000	100 000
				80 070 074	634 408

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **79 435 666**  
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 76 898 034

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar	82 967 000	82 967 000
varav frigjorda	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>82 967 000</b>	<b>82 967 000</b>

<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	634 408	634 408
	<b>634 408</b>	<b>634 408</b>

<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Arbetsgivaravgifter	3 691	7 399
Källskatt	3 660	8 295
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	7 290	5 437
	<b>14 641</b>	<b>21 131</b>

<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 280 429	1 272 898
Upplupna räntekostnader	142 313	149 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 550	20 913
	<b>1 444 292</b>	<b>1 443 731</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Dräneringsarbeten etapp 1 har påbörjats under våren 2018. Förlikningsavtal med de berörda innehavarna av uteplatser är tecknade och de har fått ersättning efter individuella värderingar.





**HSB brf Storspoven i Västerås**

**Noter**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

Västerås, 2018-04-29

  
Jan Roman Dostál

  
Roger Svensson

  
Agneta Ekroth

  
Mika Kantola

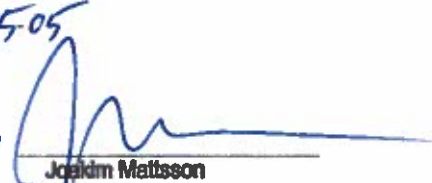
  
Monica Nilsson

  
Peter Sjerling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-05

  
Marianne Engström

Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Storspoven i Västerås, org.nr. 778000-3203

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storspoven i Västerås för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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 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.

### Revisom 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 Storspoven i Västerås för år 2017 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

Västerås den 5/5 2018



Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Marianne Engström  
Av föreningen vald revisor

## HSB brf Storspoven i Västerås

**Likviditetsanalys**

<b>Belopp i kr</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b> (inkl föreningens underkonto)	<b>10 274 517</b>	<b>10 117 538</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	15 815 318	15 872 050
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	20 009	3 249
Minskning av fordringar	0	32 940
Ökning av korta skulder	311 652	0
Upptagande av nya lån	0	43 000 000
Övriga inbetalningar	0	0
<b>Summa årets inflöde</b>	<b>16 146 979</b>	<b>58 908 239</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Driftskostnader	-10 060 602	-10 409 477
Underhåll enligt plan	-762 636	-826 642
Personalkostnader	-110 594	-144 491
Köp av anläggningstillgångar*	221 804	-44 687 999
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 734 922	-1 771 451
Ökning av fordringar	-173 575	0
Minskning av korta skulder	0	-400 292
Amortering av lån	-634 408	-510 908
Övriga utbetalningar	0	0
<b>Summa årets utflöde</b>	<b>-13 254 932</b>	<b>-58 751 260</b>
<b>Summan av kassaflödet</b>	<b>2 892 047</b>	<b>156 979</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 166 564</b>	<b>10 274 517</b>

\* Återföring av pågående arbete som ej ska utföras.

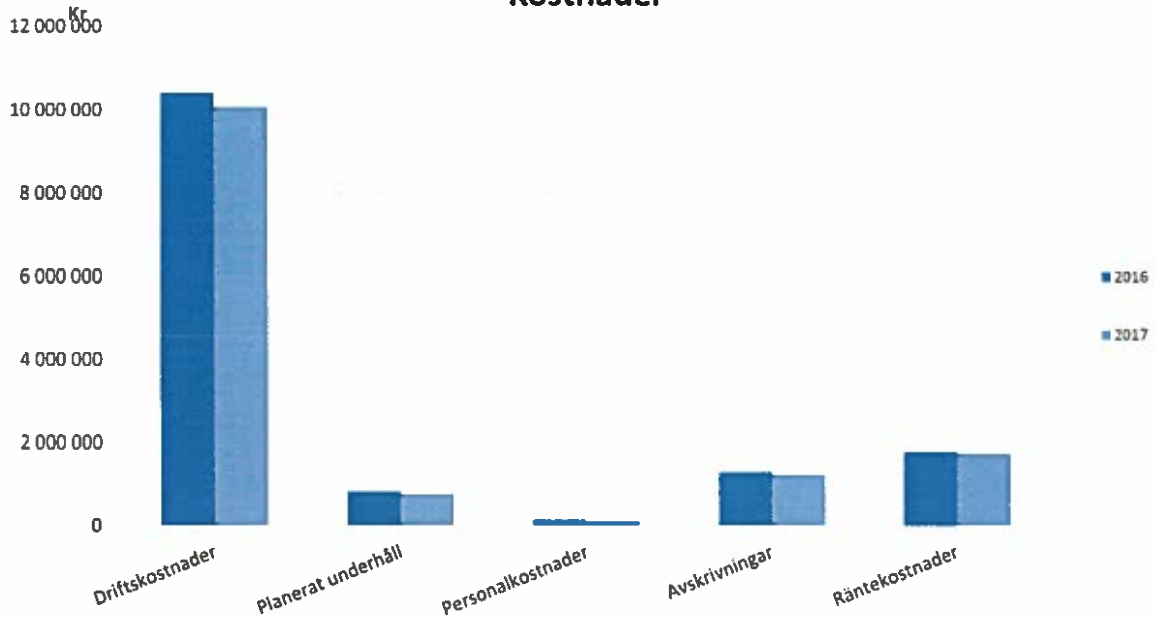




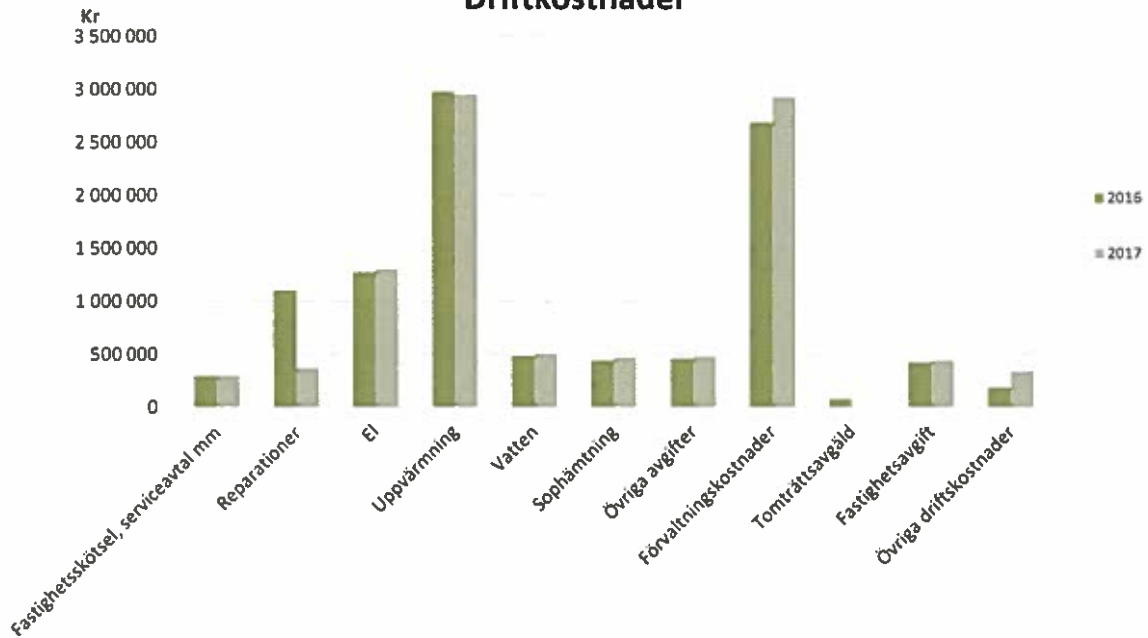


## HSB brf Storspoven i Västerås

### Kostnader



### Driftkostnader







# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Storspoven i Västerås

År 2018-2022

# Innehållsförteckning



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

# Öppnar dörren för delägarna!



## Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

### Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.

# Planerade månadsavgifter



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2018	2019	2020	2021	2022
Avgiftsförändring	5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalen har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



## Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2018	Byte nätstängsel, takpapp, vindskivor och andra takdetaljer mm samt löpande underhåll VVS, MV, vent OBS! Tak kommer att genomföras senare.	8 494 000 kr
2019	Div målning, målning betonggolv mm samt löpande underhåll VVS, MV, vent	2 426 000 kr
2020	Byte bommar, fönstermålning (kommer antagligen att bli fönsterbyte ev flyttas det fram något år.), byte tvättutrustning samt löpande underhåll VVS, MV, vent	3 802 000 kr
2021	OVK, byte tvättutrustning, byte cirkulationspump samt löpande underhåll VVS, MV, vent.	1 146 000 kr
2022	Löpande underhåll VVS, MV, Vent mm	182 000 kr

## Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2018	Dränering	Ca 15 Mkr *
planeras	Tak, fönster och ev utbyggnad balkonger, inkl inglasning	Ingen uppgift

\* Ej upptagande av lån för hela kostnaden, beräknat max 20% belåning.

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2018	2019	2020	2021	2022
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

## Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2018	2019	2020	2021	2022
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Hysesintäkter lokal	Index	Index	Index	Index	Index
Driftskostnader - el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Driftskostnader – uppvärmning	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

## Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2018	2019	2020	2021	2022
Underkonto, Swedbank	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Placering SBAB	0,4%	0,4 %	1 %	1 %	1 %



## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Swedbank hypotek	4 556 140	2017-12-22	3,84%	1,39%	Bunden 5 år
Swedbank hypotek	4 400 010	2017-12-20	3,84%	1,39%	Bunden 5 år

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1968	291	23 759 kvm	586 kvm

# Information till delägarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Västerås den 29/4 - 2018  
HSB Bostadsrättsförening Storspoven i Västerås

A handwritten signature in blue ink that reads "Jan-Roman Dostál".

Jan-Roman Dostál

A handwritten signature in black ink that reads "Roger Svensson".

Roger Svensson