



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2011-04-15.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Mesanseglet 1 i Västerås, som byggdes år 2011-2013

På fastigheten finns 1 bostadshus med adressen Östermälarstrands Allé 129 samt Mesangatan 2 och 4.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 lgh.	2 r o k	44-64 m ²
3 lgh.	2-3 r o k	64 m ²
10 lgh.	3 r o k	86,5-111 m ²
12 lgh.	4 r o k	101,5-116,5 m ²
3 lgh.	5 r o k	118,5-133,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 239 m²

Inom föreningen finns 24 garageplatser samt 18 öppna bilplatser.

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme. I byggnaderna finns 3 st hissar. Fastigheten har central anläggning för TV, bredband och IP-telefoni.

I byggnaderna finns också en relaxavdelning, ett styrelse-/övernattningsrum, en tvättstuga, ett miljörum, ett fastighetsskötarrum, en undercentral samt en elcentral.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA.

Föreningen har serviceavtal med Kone gällande hissar, Scandem gällande elleverans och Bredbandsbolaget gällande gruppanslutning bredband 100/10, telefoni samt TV Bas.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalen.





Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: SBA har genomförts för Brf Fenderns egna ytor och för garaget. Ytor mellan förhyrda platser utomhus har hårdgjorts. Beslut att genomföra underhållsspolning av avloppssystemet under februari 2019. Service och översyn av värmepumpar har genomförts.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i föreningens underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 249 000 kr. Då fastigheten är relativt nybyggd planeras inga större underhållsåtgärder de närmsta åren.

Ekonomi:

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 32 762 066 kr. Under året har föreningen amorterat 279 708 kr. En extraamortering av lånet som villkorsändras 2019-02-25 kommer att göras med 500 000kr.

Avgiften var oförändrad inför 2018. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift 2019. Årsavgifterna uppgår till kronor 558 kr/kvm. I årsavgiften ingår ej förbrukning av varmvatten, el och bredband. För dessa kostnader debiteras medlemmarna separat av föreningen. Styrelsen har beslutat att från år 2020 indexera avgiften för att möta ökade driftkostnader och ränteökningar.

Föreningsinformation: 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.

Styrelsen har under året informerat medlemmarna löpande via föreningens hemsida, www.egrannar.se/fendern.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30 i övernattningslägenheten. På stämman deltog 25 medlemmar varav röstlängden fastställdes till 18. En extrastämma hölls 2018-01-16.

Föreningen hade vid årets slut 58 (61) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 4 (4) överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Frederick Cederborg	ordförande
Torbjörn Jonsson	vice ordförande
Magnus Arvidsson	sekreterare
Susanna Vestin	ledamot
Lars-Erik Albinsson	ledamot
Joakim Isberg	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Anders Strömnes	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Arvidsson, Torbjörn Jonsson samt suppleanten Anders Strömnes.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.
Firmatecknare har varit Magnus Arvidsson, Frederick Cederborg, Lars-Erik Albinsson och Torbjörn Jonsson, två i förening.

Revisorer har varit Björn Magnusson med Camilla Shauman som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.
Föreningens utsedda representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Torbjörn Jonsson.

Valberedning har varit Anna Magnusson och Karl Andreasson. Sammankallande har varit Karl Andreasson.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 321	2 027	2 308	2 355	2 314
Resultat efter finansiella poster tkr	-30	-187	-182	-413	-504
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	69%	69%	69%	69%	69%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	558	465	558	558	550
	10				
Bankskuld kr/m ²	115	10 201	10 263	10 295	10 328
Räntekostnader kr/m ²	104	124	206	285	334
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	49%	49%	50%	59%	59%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	77	79	79	77	31

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar:

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

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	2 320 892
Rörelsekostnader (-)	-2 014 421
Finansiella poster (-)	-336 764
Årets resultat	-30 293
Avskrivningar (+)	757 613
Planerat underhåll (+)	12 753
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	740 073

Årets sparande per kvm total yta

190

Högt eller lågt sparande?

Hög 250> kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttlig 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm



Förändring av Eget Kapital

	Medlemsinsatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Uppl. avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång	25 159 000	50 000 000	912 282	-1 872 020	-187 090
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-187 090	187 090
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-12 753	12 753	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			249 000	-249 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					-30 293
Belopp vid årets slut	25 159 000	50 000 000	1 148 529	-2 295 357	-30 293

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 2 059 110
Disposition ur UH-fond	12 753
Avsatt till UH-fond	- 249 000
Årets resultat	- 30 293
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 2 325 650

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 2 325 650

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 148 529 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -266 540 kr.

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

**HSB brf Fendern i Västerås**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 320 892	2 027 481
Summa rörelseintäkter		2 320 892	2 027 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 192 299	-962 350
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 602	-31 514
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-35 908	-61 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-757 613	-757 613
Summa rörelsekostnader		-2 014 421	-1 813 244
Rörelseresultat		306 471	214 237
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-336 764	-401 327
Summa finansiella poster		-336 764	-401 327
Årets resultat		-30 293	-187 090



HSB brf Fendern i Västerås

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	104 917 917	105 675 530
	<u>104 917 917</u>	<u>105 675 530</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

104 917 917

105 675 530

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 9	39 956	32 944
-------	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10	2 045 426	1 615 202
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

151 490	154 655
---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>2 236 872</u>	<u>1 802 801</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 11	36 461	26 106
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

2 273 333

1 828 907

SUMMA TILLGÅNGAR

107 191 250

107 504 437



HSB brf Fendern i Västerås

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 159 000

75 159 000

Fond för yttre underhåll

1 148 529

912 282

Summa bundet eget kapital

76 307 529

76 071 282

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 295 357

-1 872 020

Årets resultat

-30 293

-187 090

Summa ansamlad förlust

-2 325 650

-2 059 110

Summa eget kapital

73 981 879

74 012 172

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

32 466 066

32 810 942

Summa långfristiga skulder

32 466 066

32 810 942

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

296 000

230 832

Leverantörsskulder

121 465

129 220

Skatteskuld

17 020

17 020

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

6 698

8 840

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

302 123

295 411

Summa kortfristiga skulder

743 306

681 323

Summa skulder

33 209 372

33 492 265

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

107 191 250

107 504 437

**HSB brf Fendern i Västerås**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-30 293	-187 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	757 613	757 613
Kassaflöde från löpande verksamhet	727 320	570 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 373	23 953
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 185	13 445
Kassaflöde från löpande verksamhet	720 762	607 921
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-279 708	-199 542
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-279 708	-199 542
Årets kassaflöde	441 054	408 379
Likvida medel vid årets början	1 635 381	1 227 002
Likvida medel vid årets slut	2 076 435	1 635 381

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

**HSB brf Fendern i Västerås****Noter**

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år .

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning upprättades 2014.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Ursprunglig byggnad 0,84 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

**HSB brf Fendern i Västerås**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 808 088	1 506 740
Hyror	257 098	252 408
Övriga avgifter (el vatten,bredband)	232 003	239 732
Övriga intäkter	26 495	30 219
Bruttoomsättning	2 323 684	2 029 099
Hyresrabatter och övriga avdrag	-5	-18
Hyresbortfall	-2 787	-1 600
	2 320 892	2 027 481
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	253 611	229 058
Reparationer	126 074	32 670
El	178 535	210 911
Uppvärmning	209 516	120 179
Vatten	55 065	33 444
Sophämtning	68 957	70 426
Övriga avgifter	46 557	34 159
Förvaltningskostnader	145 285	119 605
Fastighetsavgift	8 510	8 510
Övriga driftskostnader	87 435	95 070
Planerat underhåll	12 753	8 318
	1 192 299	962 350
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	651	165
Porto och bankavgifter	685	553
Juridiska avgifter	600	6 978
Revisionskostnad	9 200	8 832
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 071	1 780
Medlemsavgift HSB	13 000	13 000
Övriga kostnader	2 395	206
	28 602	31 514
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	27 800	34 000
Övriga arvoden	0	10 000
Revisorsarvode	0	3 000
Sociala kostnader	8 108	14 768
	35 908	61 768
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	757 613	757 613
	757 613	757 613
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	336 437	401 075
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	47	72
Räntekostnad skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	280	180
	336 764	401 327

**HSB brf Fendern i Västerås**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	90 217 000	90 217 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 217 000	90 217 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 091 470	-2 333 857
Årets avskrivningar	-757 613	-757 613
Utgående avskrivningar	-3 849 083	-3 091 470
Bokfört värde	86 367 917	87 125 530
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 550 000	18 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 550 000	18 550 000
Bokfört värde	18 550 000	18 550 000
Summa byggnader och mark	104 917 917	105 675 530

Taxeringsvärde för Mesanseget 1 i Västerås. Värdeår 2013.

Byggnad - bostäder hyreshus	48 000 000	48 000 000
Byggnad - lokaler	851 000	851 000
	48 851 000	48 851 000
Mark - bostäder hyreshus	18 000 000	18 000 000
Mark - lokaler	0	0
	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde totalt	66 851 000	66 851 000

**HSB brf Fendern i Västerås**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	39 956	32 944
	39 956	32 944
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 364	3 693
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank	2 039 973	1 609 275
Övriga fordringar	4 089	2 234
	2 045 426	1 615 202
Not 11 Kassa och bank		
Bankkonto	36 461	26 106
	36 461	26 106
Not 12 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
Belopp vid årets ingång	25 159 000	50 000 000
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		912 282
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-12 753
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		249 000
Årets resultat		-249 000
Belopp vid årets slut	25 159 000	50 000 000
	1 148 529	-2 295 357
	-2 295 357	-30 293
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	841304	1,00%
Stadshypotek AB	900842	1,00%
Swedbank Hyp. AB	2857309385	0,89%
		Konv.datum
		2020-03-01
		2021-03-01
		2019-02-25
		Belopp
		10 792 350
		10 959 548
		11 010 168
		32 762 066
		Nästa års amortering
		160 000
		100 000
		36 000
		296 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		32 466 066
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		31 282 066
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar	33 608 000	33 608 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	33 608 000	33 608 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	-625	1
Mervärdesskatt	7 263	8 719
Övriga kortfristiga skulder	60	120
	6 698	8 840
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	151 710	181 009
Upplupna räntekostnader	19 216	21 170
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 197	93 232
	302 123	295 411
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





HSB brf Fendern i Västerås

Noter

2018-12-31

2017-12-31

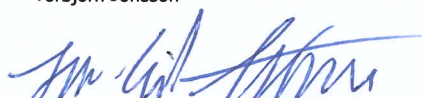
Västerås, 2019-03-25


Susanna Vestin


Torbjörn Jonsson


Frederick Cederborg


Joakim Isberg


Lars-Erik Albinsson


Magnus Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-09


Björn Magnusson
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor