



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kullen 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 2018-12-05.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Fasanen 2 i Västerås som byggdes år 1942-43.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 14 trapphus med adresserna Bomansgatan 22, 24 och 26.

Föreningens 126 bostäder fördelar sig enligt följande:

12 lgh.1 r o k 300 m²

30 lgh.1 r o k 1 155 m²

72 lgh.2 r o k 3 558 m²

12 lgh.3 r o k 780 m²

Lägenhetsyta: 5 793 m²

Lokalyta: 77 m²

Inom föreningen finns 68 st p-platser och 10 st lokaler med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-11.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Fastighetsskötsel och lokalvård sköttes av Mark Fastighet Mälardalen.

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

Åtgärd	År
Fasad	1992-1993
Fönster	1992-1993
Balkong	1992-1993
Stam	1992-1993
Utemiljö	1992-1993
Basturenovering	2016-2017



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Löpande underhåll, byte tvättmaskin, ny belysning i trapphus och tvättstugor.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2018 års fonderingsbehov uppgår till 607 000 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 715 705 kr. Under året har föreningen amorterat 221 820 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgifter inför 2019. Detsamma gäller för 2020. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 768 kr per kvm och år.

Under 2020 ska ett lån villkorsändras 2020-03-01 ränta 1 %.

Föreningens ekonomi bedöms som god. Avgiftsnivåerna bedöms som stabila men kan påverkas något av generella prisökningar.

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

Föreningsinformation: Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna. Allmän information har gått ut via föreningens hemsida.

Föreningen har en egen hemsida: <http://www.hsb.se/malardalen/kullen>, samt egen e-post adress: brfkullen@outlook.com

Under året har man deltagit i följande utbildningar: Bostadsjuridik 1 samt grundläggande utbildning för styrelseledamöter.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11 i föreningslokalen. Antal deltagande var 14 st.

Föreningen hade vid årets slut 158 (157) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 12 (15) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Daniel Grufman	ordförande/ledamot
Daniel Eriksson	sekr/ledamot
Robin Myrberg	ledamot
Kjell Hellman	ledamot
Göran Sundström	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Grufman samt Kjell Hellman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Nuvarande firmatecknare är Daniel Grufman, Robin Myrberg, Daniel Eriksson samt Kjell Hellman, två i förening.

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

Valberedning har varit William Rosborg och Kjell Hellman med William Rosberg som sammankallande.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Kjell Hellman.

Vicevärd har varit Anna Sofia Olsson.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 924	4 967	4 649	4 674	4 707
Resultat efter finansiella poster tkr	905	715	585	869	463
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	43%	42%	40%	40%	35%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	768	768	768	768	768
Bankskuld kr/m ²	3 058	3 096	3 133	3 164	3 455
Räntekostnader kr/m ²	34	39	61	83	103
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	23%	25%	26%	26%	32%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	105	105	107	108	100



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 085	8 582 173	3 831 055	714 863
Omföring av årets resultat enl årsstämma			714 863	-714 863
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-203 735	203 735	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		607 000	-607 000	
Årets resultat				905 261
Belopp vid årets slut	135 085	8 985 438	4 142 653	905 261

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 545 918
Disposition ur UH-fond	203 735
Avsatt till UH-fond	- 607 000
Årets resultat	905 261
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 047 913

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 5 047 913

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 985 438 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 501 996 kr.

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

**HSB brf Kullen i Västerås**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 924 365	4 966 717
Summa rörelseintäkter		4 924 365	4 966 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 197 811	-3 376 975
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 703	-63 516
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-196 294	-210 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-374 683	-374 683
Summa rörelsekostnader		-3 823 492	-4 025 868
Rörelseresultat		1 100 873	940 850
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-195 612	-225 987
Summa finansiella poster		-195 612	-225 987
Årets resultat		905 261	714 863



HSB brf Kullen i Västerås

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	27 814 381	28 189 064
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		27 814 381	28 189 064
Summa anläggningstillgångar		27 814 381	28 189 064
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 9	4 167	20 043
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 789 661	3 492 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		268 692	244 396
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 062 520	3 757 038
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 11	5 200	3 820
Summa omsättningstillgångar		5 067 720	3 760 857
SUMMA TILLGÅNGAR		32 882 101	31 949 921



HSB brf Kullen i Västerås

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	135 085	135 085
Fond för yttre underhåll	8 985 438	8 582 173
<i>Summa bundet eget kapital</i>	9 120 523	8 717 258
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 142 652	3 831 055
Årets resultat	905 261	714 863
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 047 913	4 545 918
Summa eget kapital	14 168 436	13 263 175
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 052 710	17 715 705
<i>Summa långfristiga skulder</i>	11 052 710	17 715 705
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 662 995	221 820
Leverantörsskulder	376 310	7 324
Skatteskuld	7 809	2 689
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 90 728	80 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 523 113	658 268
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 660 955	971 041
Summa skulder	18 713 665	18 686 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 882 101	31 949 921

**HSB brf Kullen i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	905 261	714 863
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	374 683	374 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 279 944	1 089 546
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 795	-64 780
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	248 739	-221 909
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 523 888	802 857
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-221 820	-211 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-221 820	-211 820
Årets kassaflöde	1 302 068	591 037
Likvida medel vid årets början	3 488 554	2 897 517
Likvida medel vid årets slut	4 790 622	3 488 554

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

**HSB brf Kullen i Västerås****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 80 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,80

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

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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 275 746 kr. (4 275 746 kr)

Övrigt

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



HSB brf Kullen i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 448 688	4 448 688
Hyror	198 324	197 050
Övriga avgifter, enhetsmätning el	272 830	277 153
Övriga intäkter	5 513	46 779
Bruttoomsättning	4 925 355	4 969 670
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-240
Hyresbortfall	-990	-2 713
	4 924 365	4 966 717
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	580 837	773 441
Reparationer	113 621	205 928
El	438 153	424 721
Uppvärmning	746 469	767 570
Vatten	158 252	156 639
Sophämtning	246 225	213 416
Övriga avgifter	200 617	206 759
Förvaltningskostnader	127 975	114 316
Tomträttsavgäld	10 530	13 860
Fastighetsavgift	177 462	172 342
Övriga driftskostnader	193 936	214 955
Planerat underhåll	203 735	113 028
	3 197 811	3 376 975
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	40	4 910
Porto och bankavgifter	0	90
Juridiska avgifter	2 011	3 784
Revisionskostnad	11 938	11 565
Medlems- och styrelseaktiviteter	4 105	3 172
Medlemsavgift HSB	35 500	35 500
Övriga kostnader	1 109	4 495
	54 703	63 516
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	69 000	67 514
Vicevärdsarvode	83 592	85 982
Övriga arvoden	0	1 357
Revisorsarvode	0	5 695
Löner och andra ersättningar	0	2 400
Sociala kostnader	43 702	47 746
	196 294	210 694
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	374 683	374 683
	374 683	374 683
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	195 604	225 908
Räntekostnader kortfristiga skulder	8	0
Övriga finansiella kostnader	0	79
	195 612	225 987

HSB brf Kullen i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	47 448 566	47 448 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 448 566	47 448 566
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 125 226	-11 750 543
Årets avskrivningar	-374 683	-374 683
Utgående avskrivningar	-12 499 909	-12 125 226
Ingående nedskrivningar	-7 222 110	-7 222 110
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 222 110	-7 222 110
Bokfört värde	27 726 547	28 101 230
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	87 834	87 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 834	87 834
Bokfört värde	87 834	87 834
Summa byggnader och mark	27 814 381	28 189 064

Taxeringsvärde för Fasanen 2 i Västerås. Värdeår 1993.

Byggnad - bostäder hyreshus	51 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	249 000	269 000
	51 249 000	50 269 000
Mark - bostäder hyreshus	26 000 000	20 200 000
Mark - lokaler	147 000	119 000
	26 147 000	20 319 000
Taxeringsvärde totalt	77 396 000	70 588 000



**HSB brf Kullen i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 9 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 167	20 043			
	4 167	20 043			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	3 309	583			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	4 785 422	3 484 735			
Övriga fordringar	930	7 281			
	4 789 661	3 492 599			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	5 200	3 820			
	5 200	3 820			
Not 12 Eget kapital					
Medlemsinsatser					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	135 085	8 582 173	3 831 055	714 863	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			714 863	-714 863	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-203 735	203 735		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		607 000	-607 000		
Årets resultat				905 261	
Belopp vid årets slut	135 085	8 985 438	4 142 653	905 261	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	212449	1,00%	2020-03-01	6 522 995	81 820
Stadshypotek AB	279211	1,00%	2021-03-01	3 610 000	40 000
Stadshypotek AB	279622	1,00%	2021-03-01	2 152 710	40 000
Stadshypotek AB	370123	1,00%	2023-06-01	5 430 000	60 000
				17 715 705	221 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 052 710	
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					16 606 605
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				48 131 000	48 131 000
<i>varav frigjorda</i>				-28 031 000	-28 031 000
Summa ställda säkerheter				20 100 000	20 100 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				221 820	221 820
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 441 175	0
				6 662 995	221 820
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				10 904	6 566
Källskatt				12 439	6 269
Fond för inre underhåll				67 385	67 385
Övriga kortfristiga skulder				0	720
				90 728	80 940
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				353 754	334 925
Upplupna räntekostnader				15 496	16 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				153 863	306 663
				523 113	658 268
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



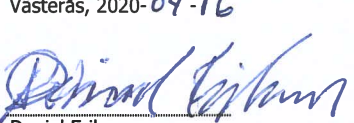
HSB brf Kullen i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-04-16


Daniel Eriksson

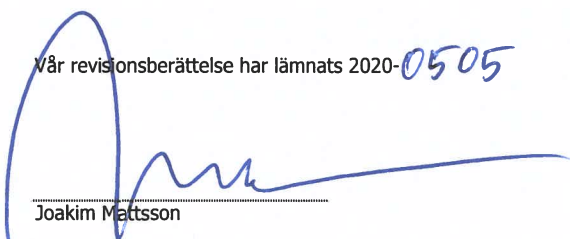

Daniel Grufman


Göran Sundström


Kjell Hellman


Robin Myrberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-0505


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen i Västerås, org.nr. 778000-3187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Västerås för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kullen i Västerås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

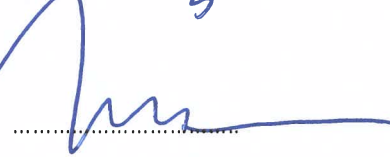
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 5/5 2020



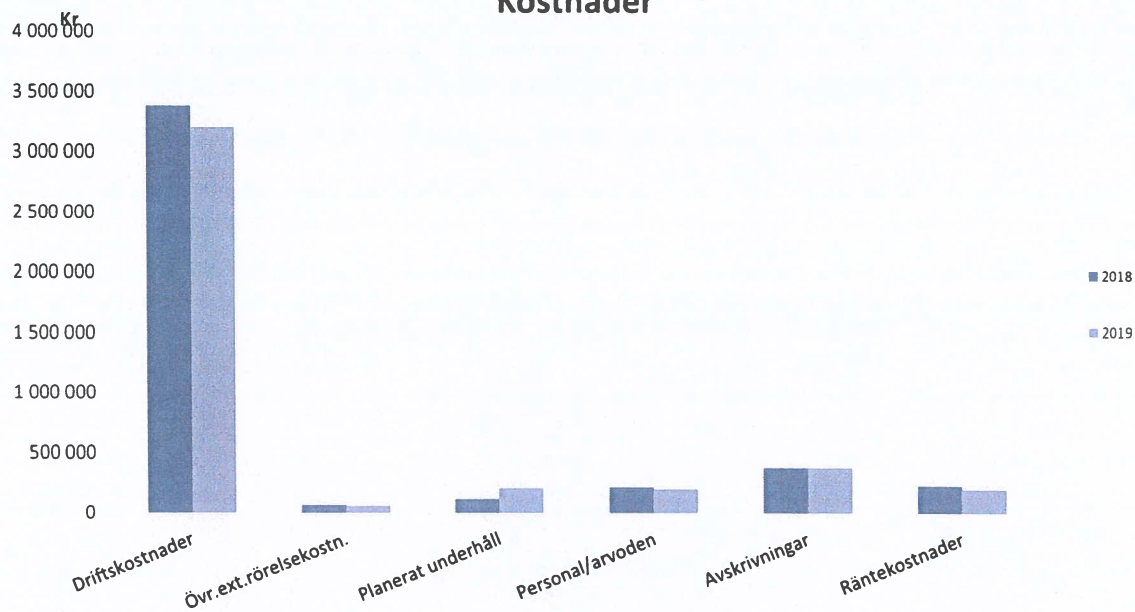
Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

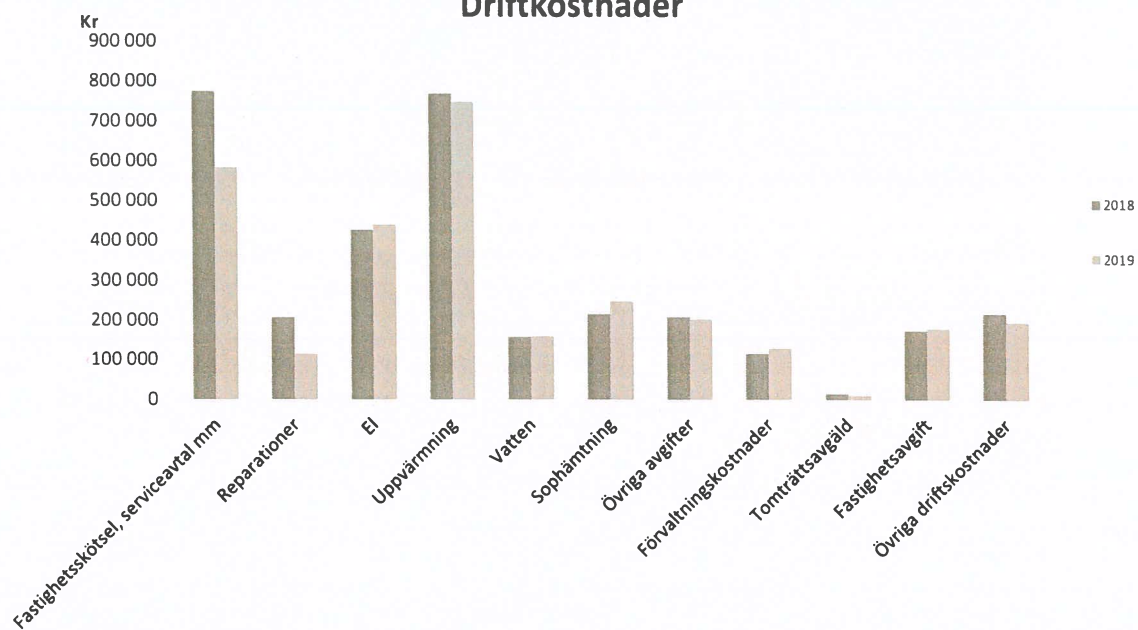


HSB brf Kullen i Västerås

Kostnader



Driftnkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kullen i Västerås



253
KR/KVM
SPARANDE



3018
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



229
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Ja
TOMTRÄTT



768
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL Sparande 253 kr/kvm	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 3018 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 4%	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 229 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 Ja	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 768 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.