



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kullen i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-27.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötsel och lokalvård har under året skötts av HSB MälarDalarna.

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
Låssystem	2020
Källardörrar	2020



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Löpande underhåll, byte tvättmaskin, byte låssystem och byte av källardörrar.

Planerade underhåll de närmaste 5 åren är renovering av hissarna

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 641 000 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 493 885 kr. Under året har föreningen amorterat 221 820 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför 2020. Detsamma gäller för 2021 Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 768 kr per kvm och år.

Under 2021 ska två lån villkorsändras, 2021-03-01.

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

Budgeten för 2021 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

Föreningen planerar för en större medlemsaktivitet i form av 80 års jubileum 2022-2023.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16 i föreningslokalen. Antal deltagande var 12 st.

Föreningen hade vid årets slut 155 (158) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 17 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Robin Myrberg	ordförande/ledamot
Daniel Eriksson	sekr/ledamot
Axel Sjöberg	ledamot
Kjell Hellman	ledamot
Göran Sundström	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Robin Myrberg samt Daniel Eriksson.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

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

Revisor har varit Niklas Wilson samt 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 957	4 924	4 967	4 649	4 674
Resultat efter finansiella poster tkr	314	905	715	585	869
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	44%	43%	42%	40%	40%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	768	768	768	768	768
Bankskuld kr/m ²	3 020	3 058	3 096	3 133	3 164
Räntekostnader kr/m ²	33	34	39	61	83
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	23%	23%	25%	26%	26%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	111	105	105	107	108

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 085	8 985 438	4 142 652	905 261
Omföring av årets resultat enl årsstämma			905 261	-905 261
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-777 264	777 264	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		641 000	-641 000	
Årets resultat				314 421
Belopp vid årets slut	135 085	8 849 174	5 184 177	314 421



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 047 913
Disposition ur UH-fond	777 264
Avsatt till UH-fond	- 641 000
Årets resultat	<u>314 421</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 498 598

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 498 598
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 849 174 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 450 685 kr.

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

**HSB brf Kullen i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 956 558	4 924 365
Summa rörelseintäkter		4 956 558	4 924 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 819 869	-3 197 811
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 286	-54 703
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-200 723	-196 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-374 683	-374 683
Summa rörelsekostnader		-4 453 560	-3 823 492
Rörelseresultat		502 998	1 100 873
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-188 577	-195 612
Summa finansiella poster		-188 577	-195 612
Årets resultat		314 421	905 261



HSB brf Kullen i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	27 439 698	27 814 381
	<u>27 439 698</u>	<u>27 814 381</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>27 439 698</u>	<u>27 814 381</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 9	56 493	4 167
-------	--------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10	5 357 200	4 789 661
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>268 566</u>	<u>268 692</u>
----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>5 682 260</u>	<u>5 062 520</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 11	5 113	5 200
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 687 373</u>	<u>5 067 720</u>
------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

<u>33 127 071</u>	<u>32 882 101</u>
-------------------	-------------------

**HSB brf Kullen i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	135 085	135 085
Fond för yttre underhåll	8 849 174	8 985 438
<i>Summa bundet eget kapital</i>	8 984 259	9 120 523
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 184 177	4 142 652
Årets resultat	314 421	905 261
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 498 598	5 047 913
Summa eget kapital	14 482 857	14 168 436
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	11 669 355	11 052 710
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	5 824 530	6 662 995
Skatteskuld	260 262	376 310
Övriga kortfristiga skulder	14 361	7 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	151 740	90 728
	Not 16	
	723 966	523 113
	6 974 859	7 660 955
Summa skulder	18 644 214	18 713 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 127 071	32 882 101

**HSB brf Kullen i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	314 421	905 261
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	374 683	374 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	689 104	1 279 944
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 629	-4 795
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	152 369	248 739
Kassaflöde från löpande verksamhet	726 843	1 523 888
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-221 820	-221 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-221 820	-221 820
Årets kassaflöde	505 023	1 302 068
Likvida medel vid årets början	4 790 622	3 488 554
Likvida medel vid årets slut	5 295 645	4 790 622

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

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

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		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 448 686	4 448 688
	Hyrer, lokaler, p-platser	209 475	198 324
	Övriga avgifter, el	227 410	272 830
	Övriga intäkter	71 457	5 513
	Bruttoomsättning	4 957 028	4 925 355
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-470	0
	Hyresbortfall	0	-990
		4 956 558	4 924 365
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	689 766	580 837
	Reparationer	118 436	113 621
	El	364 451	438 153
	Uppvärmning	729 201	746 469
	Vatten	174 705	158 252
	Sophämtning	215 563	246 225
	Övriga avgifter*	397 936	200 617
	Förvaltningskostnader	143 239	127 975
	Tomträttsavgäld	14 280	10 530
	Fastighetsavgift	184 014	177 462
	Övriga driftskostnader*	11 015	193 936
	Planerat underhåll	777 265	203 735
		3 819 869	3 197 811
	*Kostnader för bredband är flyttad till Övriga avgifter, därav skillnad mellan åren		
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	96	40
	Porto och bankavgifter	117	0
	Juridiska avgifter	1 725	2 011
	Revisionskostnad	18 785	11 938
	Medlems- och styrelseaktiviteter	1 363	4 105
	Medlemsavgift HSB	35 500	35 500
	Övriga kostnader	700	1 109
		58 286	54 703
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	69 750	69 000
	Vicevärdsarvode	83 592	83 592
	Övriga arvoden	2 800	0
	Sociala kostnader	44 581	43 702
		200 723	196 294
	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	188 573	195 604
	Räntekostnader kortfristiga skulder	4	8
		188 577	195 612



HSB brf Kullen i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
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	-12 499 909	-12 125 226
Årets avskrivningar	-374 683	-374 683
Utgående avskrivningar	-12 874 592	-12 499 909
Ingående nedskrivningar	-7 222 110	-7 222 110
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 222 110	-7 222 110
Bokfört värde	27 351 864	27 726 547
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	87 834	87 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 834	87 834
Bokfört värde	87 834	87 834
Summa byggnader och mark	27 439 698	27 814 381
Taxeringsvärde för Fansanen 2 i Västerås. Värdeår 1993.		
Byggnad - bostäder hyreshus	51 000 000	51 000 000
Byggnad - lokaler	249 000	249 000
	51 249 000	51 249 000
Mark - bostäder hyreshus	26 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	147 000	147 000
	26 147 000	26 147 000
Taxeringsvärde totalt	77 396 000	77 396 000



HSB brf Kullen i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31		
Not 9 Kundfordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	56 493	4 167		
	56 493	4 167		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	66 668	3 309		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	5 290 532	4 785 422		
Övriga fordringar	0	930		
	5 357 200	4 789 661		
Not 11 Kassa och bank				
Handkassa	5 113	5 200		
	5 113	5 200		
Not 12 Eget kapital				
	Medlemsinsatser			
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 085	8 985 438	4 142 652	905 261
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			905 261	-905 261
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-777 264	777 264	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		641 000	-641 000	
Årets resultat				314 421
Belopp vid årets slut	135 085	8 849 174	5 184 177	314 421
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	279211	1,00%	2021-03-01	3 570 000
Stadshypotek AB	279622	1,00%	2021-03-01	2 112 710
Stadshypotek AB	370123	1,00%	2023-06-01	5 370 000
Stadshypotek AB	413223	0,96%	2025-03-01	6 441 175
				17 493 885
				221 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 669 355
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				
				16 384 785
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
Fastighetsinteckningar				48 131 000
varav frigjorda				28 031 000
Summa ställda säkerheter				20 100 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				221 820
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 602 710
				5 824 530
				6 662 995

**HSB brf Kullen i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	40 201	10 904
Källskatt	42 654	12 439
Fond för inre underhåll	67 385	67 385
Övriga kortfristiga skulder	1 500	0
	151 740	90 728
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	390 078	353 754
Upplupna räntekostnader	14 761	15 496
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319 127	153 863
	723 966	523 113

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Västerås, 2021-04-06


Axel Sjöberg


Daniel Eriksson

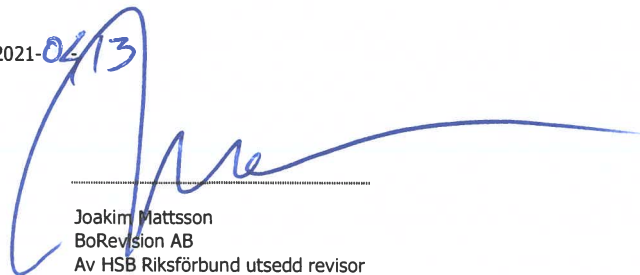

Göran Sundström


Kjell Hellman


Robin Myrberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13


Niklas Wilson
Av stämman vald revisor


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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Västerås för räkenskapsår 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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



transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kullen i Västerås för räkenskapsår 2020 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 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 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 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

13/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Niclas Wilson

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kullen i Västerås



250
KR/KVM
SPARANDE



2980
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



216
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



768
KR/KVM
ÅRSavgift

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

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 250 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 2980 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 216 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 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.