



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2019-09-07.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Vallmon 1 och 15 i Västerås som byggdes år 1951 (värdeår 1989). På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 9 trapphus på adresserna Långmårtensgatan 5,8 och Humlegatan 10.

Föreningens 60 bostäder fördelar sig enligt nedan

24 st	2 r o k	52,5-56,5 m ²
30 st	3 r o k	64-75 m ²
6 st	4 r o k	88 m ²

Lägenhetsyta 3 896 m²

Inom föreningen finns 12 garageplatser, 46 p-platser samt 5 lokaler.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2020-05-04

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalarna.

Teknisk förvaltning samt förvaltaravtal har föreningen med HSB Förvaltning i Mälardalarna.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasad	1984
Stam	1989
Hissbyte	2013-2015
Låssystem	2016
Styr & regler	2017
Enhetsmätning el	2017



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 80 (81) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 16 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Bertil Ohlsson	ordförande
Jan Glemner	sekreterare
Sven Dahlström	vice ordförande
Lars-Åke Jonsson	ledamot
Kerstin Lidqvist	ledamot
Elsebeth Dellenfors	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Mats Andersson	suppleant
Kerstin Bäck	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bertil Ohlsson och Sven Dahlström samt suppleant Mats Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bertil Ohlsson, Sven Dahlström, Lars-Åke Jonsson samt Jan Glemner två i förening.

Revisor

Revisor har varit Stefan Tielinen (avflyttad) och Yvonne Brandberg som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Styrelsen har hand om valberedning.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Bertil Ohlsson utsågs att representera föreningen med Kerstin Lidqvist som suppleant.

Vicevärd

Förvaltare Lennart Granström, HSB Mälardalarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22 i föreningens samlingslokal. På stämman deltog 17 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har föreningen bytt ett entreparti, underhållt lokal samt diverse andra mindre arbeten.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 195 000 kronor.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 18 711 757 kr. Under året har föreningen amorterat 277 556 kr.

Styrelsen beslutade oförändrad årsavgift för 2020. Även för 2021 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 806kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra, hissavgift samt el debiteras separat.

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har god likviditet och det låga ränteläget är positivt för föreningens ekonomi. Inga höjningar av årsavgiften är planerad förutsatt att inget oförutsett sker.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*.

Ledamöter i styrelsen har deltagit på HSB-träff digitalt.

Medlemmarna har under året fått information genom anslag samt föreningens hemsida.

<http://www.hsb.se/malardalen/brf/kallhagen>

Föreningens mailadress: styrelsen@brf-kallhagen.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 622	3 637	3 605	3 489	3 434
Resultat efter finansiella poster tkr	183	358	144	309	331
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	11%	10%	9%	8%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	806	806	806	806	806
Bankskuld kr/m ²	4 803	4 874	4 945	5 017	5 083
Räntekostnader kr/m ²	57	62	65	73	92
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	60%	61%	64%	65%	66%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	50	63	70	71	66



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 520	485 733	1 551 311	357 575
Omföring av årets resultat enl årsstämma			357 575	-357 575
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-300 457	300 457	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		195 000	-195 000	
Årets resultat				183 328
Belopp vid årets slut	87 520	380 276	2 014 343	183 328

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 908 886
Disponerat ur UH-fonden	300 457
Avsatt till UH-fonden	- 195 000
Årets resultat	183 328
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 197 671

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 197 671
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 380 276 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 288 785 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB brf Källhagen i Västerås

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 622 320	3 636 563
Summa rörelseintäkter		3 622 320	3 636 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 365 127	-2 185 702
Planerat underhåll	Not 4	-300 457	-297 918
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-63 035	-62 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-489 419	-489 419
Summa rörelsekostnader		-3 218 038	-3 035 951
Rörelseresultat		404 282	600 612
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-220 954	-243 037
Summa finansiella poster		-220 954	-243 037
Årets resultat		183 328	357 575
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-195 000	-244 000
Disposition underhållsfond		300 457	297 918
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		105 457	53 918
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		288 785	411 493

**HSB brf Källhagen i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	18 981 013	19 414 213
Mark	Not 9	134 387	134 387
Markanläggningar	Not 10	222 899	254 137
Inventarier	Not 11	124 907	149 888
		<u>19 463 206</u>	<u>19 952 625</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 463 206</u>	<u>19 952 625</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	3 092	313
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 504 309	2 079 601
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	9 215	29 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>127 221</u>	<u>142 806</u>
		<u>2 643 837</u>	<u>2 252 680</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>2 643 837</u>	<u>2 252 680</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**22 107 043****22 205 304**

**HSB brf Källhagen i Västerås**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	87 520	87 520
Underhållsfond	380 276	485 733
	<u>467 796</u>	<u>573 253</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 014 343	1 551 311
Årets resultat	183 328	357 575
	<u>2 197 671</u>	<u>1 908 886</u>
Summa eget kapital	<u>2 665 468</u>	<u>2 482 139</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>9 849 820</u>	<u>7 289 479</u>
	9 849 820	7 289 479
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	8 861 937	11 699 834
Aktuell skatteskuld	137 177	266 936
Fond för inre underhåll	5 585	2 465
Övriga kortfristiga skulder	43 618	43 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	23 385	22 576
	Not 18	
	<u>520 053</u>	<u>398 257</u>
	9 591 755	12 433 686
Summa skulder	<u>19 441 575</u>	<u>19 723 165</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>22 107 043</u>	<u>22 205 304</u>

**HSB brf Källhagen i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	183 328	357 575
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	489 419	489 419
Kassaflöde från löpande verksamhet	672 747	846 994
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 551	-8 616
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 034	92 987
Kassaflöde från löpande verksamhet	702 264	931 365
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-129 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-129 875
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-277 556	-277 529
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-277 556	-277 529
Årets kassaflöde	424 708	523 961
Likvida medel vid årets början	2 079 601	1 555 640
Likvida medel vid årets slut	2 504 309	2 079 601

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

**HSB brf Källhagen 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 1,5%

Markanläggningar 10%

Inventarier 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 13 428 979 kr. (13 428 979 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Källhagen i Västerås**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 139 896	3 139 896
Hyrer	289 792	271 424
Övriga avgifter, hissavg	172 795	202 363
Övriga intäkter, enhetsmätning el	26 863	25 300
Bruttoomsättning	3 629 346	3 638 983
Hyresrabatter och övriga avdrag	-480	0
Hyresbortfall	-6 546	-2 420
	3 622 320	3 636 563
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	571 341	544 779
Reparationer	347 081	187 379
El	267 144	271 510
Uppvärmning	389 819	407 095
Vatten	101 010	91 334
Sophämtning	118 236	111 826
Övriga avgifter	168 230	170 161
Förvaltningskostnader	274 841	256 032
Fastighetsavgift	94 850	91 730
Övriga driftskostnader	32 576	53 856
	2 365 127	2 185 702
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	300 457	297 918
	300 457	297 918
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 250	48 850
Övriga arvoden	165	0
Revisorsarvode	2 550	5 100
Löner och andra ersättningar	2 970	615
Sociala kostnader	8 100	8 347
	63 035	62 912
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	433 200	433 200
Markanläggningar	31 238	31 238
Inventarier	24 981	24 981
	489 419	489 419
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	219 919	241 742
Övriga finansiella kostnader	1 035	1 295
	220 954	243 037



HSB brf Källhagen i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 169 469	28 169 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 169 469	28 169 469
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 755 256	-8 322 056
Årets avskrivningar	-433 200	-433 200
Utgående avskrivningar	-9 188 456	-8 755 256
Bokfört värde	18 981 013	19 414 213
Taxeringsvärde för Vallmon 1 och 15 i Västerås. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 800 000	22 800 000
Byggnad - lokaler	661 000	661 000
	23 461 000	23 461 000
Mark - bostäder hyreshus	7 303 000	7 303 000
Mark - lokaler	250 000	250 000
	7 553 000	7 553 000
Taxeringsvärde totalt	31 014 000	31 014 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	134 387	134 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 387	134 387
Bokfört värde	134 387	134 387
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	424 731	247 356
Årets investeringar	0	177 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	424 731	424 731
Ingående ackumulerade avskrivningar	-170 594	-139 356
Årets avskrivningar	-31 238	-31 238
Utgående avskrivningar	-201 832	-170 594
Bokfört värde	222 899	254 137
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	249 812	249 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 812	249 812
Ingående avskrivningar	-99 924	-74 943
Årets avskrivningar	-24 981	-24 981
Utgående avskrivningar	-124 905	-99 924
Bokfört värde	124 907	149 888



HSB brf Källhagen i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 092	313			
	3 092	313			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	9 215	28 565			
Övriga fordringar	0	1 395			
	9 215	29 960			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	87 520	485 733	1 551 311	357 575	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			357 575	-357 575	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-300 457	300 457		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		195 000	-195 000		
Årets resultat				183 328	
Belopp vid årets slut	87 520	380 276	2 014 343	183 328	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	854124450	1,14%	2021-02-28	4 397 106	40 000
Swedbank	854124468	1,07%	2021-04-23	3 746 211	40 000
Swedbank	2753964838	0,76%	2022-06-22	3 543 268	84 364
Swedbank	2753964879	1,14%	2023-01-25	3 538 672	84 256
Swedbank	2757542119	0,92%	2024-11-25	2 986 500	50 000
Swedbank	2856057191	1,11%	2021-01-28	500 000	0
				18 711 757	298 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 849 820	
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					
					17 218 657
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				26 426 000	26 426 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				26 426 000	26 426 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				298 620	298 620
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 563 317	11 401 214
				8 861 937	11 699 834
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				7 797	7 592
Källskatt				15 588	14 984
				23 385	22 576
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				301 707	275 945
Upplupna räntekostnader				26 917	26 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				191 429	95 787
				520 053	398 257
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					



HSB brf Källhagen i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

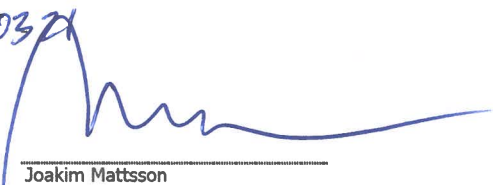
Västerås, 2021-03-21


Bertil Ohlsson
Elsebeth Dellenfors
Jan Glemner
Kerstin Lidkvist
Sven Dahlström
Lars-Åke Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-21


Yvonne Brandberg

Av stämman vald revisor


Joakim MattssonBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Källhagen i Västerås, org.nr. 778000-3260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Källhagen i Västerås för år 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Källhagen i Västerås för år 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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 21/3 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Yvonne Brandberg

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Källhagen i Västerås



225
KR/KVM
SPARANDE



4317
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



175
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



806
KR/KVM
ÅRSavgift

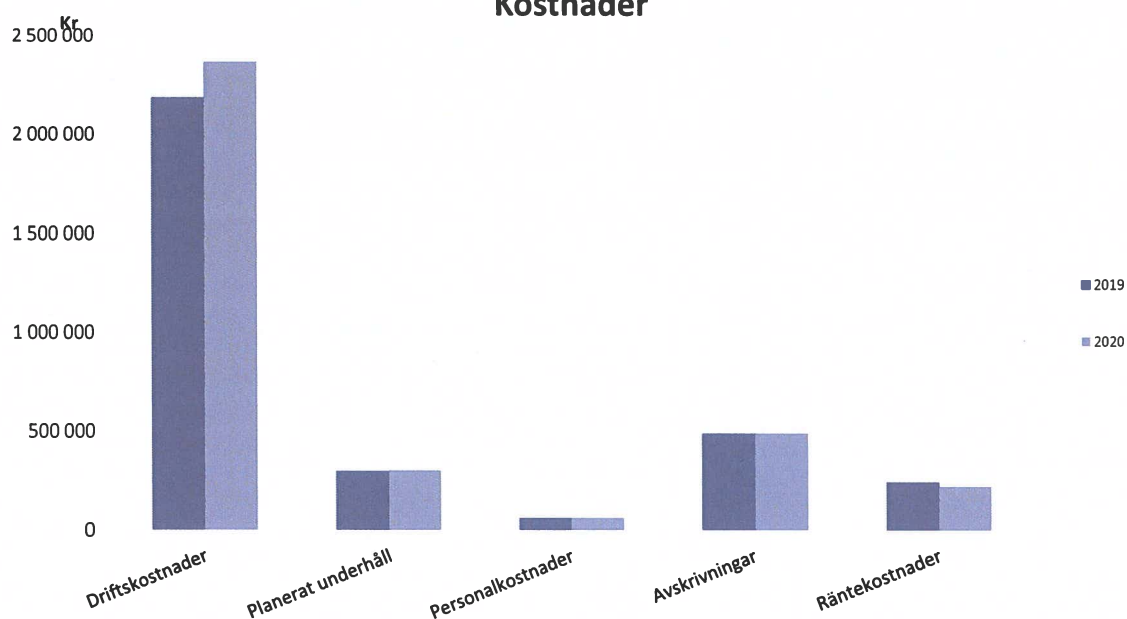
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 225 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	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 4317 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 6%	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 175 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 806 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.



HSB brf Källhagen i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

