



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Kättingen i Västerås får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt 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 2018-01-03

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastighet Skansen 1 som byggdes år 1944. Ombyggnad har skett under åren 1987-88.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Spantgatan 3 A - D

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

9 st	1 r o k, matrum	378,0 m ²
12 st	2 r o k	672,0 m ²
3 st	3 r o k	189,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 239 m²

Inom föreningen finns 22 p-platser.

Fastigheterna har under år 2020 varit försäkrade i Folksam Försäkringsbolag. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes i augusti. Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötseln samt den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna.

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

Åtgärd	År
Fullständig Rot	1988
(Byte avloppsstammar, balkonger, ventilationen, el och undercentral)	

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 27 (25)medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 4 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Christina Eriksson
Andreas Franke Blom
Lars Leino
Eva Nielsen

ordförande
sekreterare
ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
ledamot



Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Christina Eriksson och Eva Nielsen.

Firmatecknare har varit Christina Eriksson, Eva Nielsen, Andreas Franke Blom och Lars Leino, två i förening.

Revisor

En av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Ordförande Christina Eriksson i föreningen har utsetts som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18 utomhus. På stämman deltog 6 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har målning av plåtdetaljer på tak samt vindskivor utförts.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 62 000 kronor.

Framtida underhåll och investeringar

Avloppsbyte i plattan sker nu under år 2021 samt OVK och en rensning.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 786 650 kr. Under året har föreningen amorterat 160 892 kr.

Årsavgifterna uppgick under året till 945 kr/m² bostadsrättsyta.

År 2020 var det ingen höjning av avgifterna och inte heller inför år 2021,

Styrelsen strävar efter att ha en jämn ekonomisk utveckling för att få jämna avgiftshöjningar. Styrelsen bedömer måttliga avgiftshöjningar framöver.

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 Mälardalarna.



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 289	1 274	1 202	1 190	1 162
Resultat efter finansiella poster tkr	313	79	-198	-65	42
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	7%	6%	9%	9%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	945	945	908	908	908
Bankskuld kr/m ²	4 670	4 800	4 930	4 899	5 028
Räntekostnader kr/m ²	55	61	68	70	98
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	60%	62%	66%	66%	68%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	50	52	91	87	89

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 065	685 137	-307 883	78 624
Omföring av årets resultat enl årsstämma			78 624	-78 624
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-60 994	60 994	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		62 000	-62 000	
Årets resultat				313 307
Belopp vid årets slut	23 065	686 143	-230 266	313 307



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 229 260
Disponerat ur UH-fonden	60 994
Avsatt till UH-fonden	- 62 000
Årets resultat	<u>313 307</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	83 041

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	83 041
-------------------------	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 686 143 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 312 301 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Kättingen i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 289 250	1 274 125
Summa rörelseintäkter		1 289 250	1 274 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-651 810	-816 289
Planerat underhåll	Not 4	-60 994	-107 463
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-27 257	-28 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-167 687	-167 687
Summa rörelsekostnader		-907 748	-1 119 558
Rörelseresultat		381 502	154 568
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-68 195	-75 944
Summa finansiella poster		-68 195	-75 944
Årets resultat		313 307	78 624
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-62 000	-64 000
Disposition underhållsfond		60 994	107 463
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 006	43 463
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		312 301	122 087

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

Byggnader

Not 8 5 615 912 5 755 072

Mark

Not 9 27 802 27 802

Markanläggningar

Not 10 427 906 456 433

6 071 620 6 239 307

Summa anläggningstillgångar

6 071 620 6 239 307**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 120 120

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

644 739 314 882

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 35 376 29 716

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 179 31 253

710 414 375 971

Summa omsättningstillgångar

710 414 375 971**Summa tillgångar**

6 782 034 6 615 278

**HSB brf Kättingen i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

23 065

23 065

Underhållsfond

686 143

685 137

709 208

708 202

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-230 266

-307 883

Årets resultat

313 307

78 624

83 041

-229 260

Summa eget kapital

792 249

478 942

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 511 758

5 786 650

4 511 758

5 786 650

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 274 892

160 892

Leverantörsskulder

45 613

40 980

Fond för inre underhåll

6 537

6 537

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

180

480

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

150 805

140 797

1 478 027

349 686

Summa skulder

5 989 785

6 136 336

Summa eget kapital och skulder**6 782 034****6 615 278**

**HSB brf Kättingen i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	313 307	78 624
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	167 687	167 687
Kassaflöde från löpande verksamhet	480 994	246 311
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 586	-3 233
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	14 341	25 856
Kassaflöde från löpande verksamhet	490 749	268 934
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-160 892	-160 892
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 892	-160 892
Årets kassaflöde	329 857	108 042
Likvida medel vid årets början	314 882	206 840
Likvida medel vid årets slut	644 739	314 882

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



**HSB brf Kättingen 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 1,67 %

Markanläggningar 5%

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 3 488 175 kr. (3 488 175 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Kättingen i Västerås**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 170 504	1 170 504
	Hyror P-platser/lokaler	105 266	100 650
	Övriga avgifter	0	233
	Övriga intäkter	19 960	4 678
	Bruttoomsättning	1 295 730	1 276 065
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	-490
	Hyresbortfall	-6 300	-1 450
		1 289 250	1 274 125
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	147 455	56 511
	Reparationer	19 240	57 280
	El	22 367	24 348
	Uppvärmning	148 636	163 032
	Vatten	40 620	37 658
	Sophämtning	41 677	39 294
	Övriga avgifter	54 059	50 124
	Förvaltningskostnader	132 968	340 450
	Fastighetsavgift	28 755	28 755
	Övriga driftskostnader	16 033	18 837
		651 810	816 289
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	60 994	107 463
		60 994	107 463
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	23 000	23 000
	Sociala kostnader	4 257	5 118
		27 257	28 118
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	139 160	139 160
	Markanläggningar	28 527	28 527
		167 687	167 687
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	68 195	75 944
		68 195	75 944

**HSB brf Kättingen i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 338 398	8 338 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 338 398	8 338 398
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 583 326	-2 444 166
Årets avskrivningar	-139 160	-139 160
Utgående avskrivningar	-2 722 486	-2 583 326
Bokfört värde	5 615 912	5 755 072
Taxeringsvärde för Skansen 1 i Västerås. Värdeår 1987.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 200 000	7 200 000
Byggnad - lokaler	0	0
	7 200 000	7 200 000
Mark - bostäder hyreshus	2 385 000	2 385 000
Mark - lokaler	0	0
	2 385 000	2 385 000
Taxeringsvärde totalt	9 585 000	9 585 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	27 802	27 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 802	27 802
Bokfört värde	27 802	27 802
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	570 541	570 541
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	570 541	570 541
Ingående ackumulerade avskrivningar	-114 108	-85 581
Årets avskrivningar	-28 527	-28 527
Utgående avskrivningar	-142 635	-114 108
Bokfört värde	427 906	456 433



HSB brf Kättingen i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	120	120			
	120	120			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	2 771	2 771			
Skattekonto	31 188	25 551			
Övriga fordringar	1 417	1 394			
	35 376	29 716			
Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	23 065	685 137	-307 883	78 624	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			78 624	-78 624	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-60 994	60 994		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		62 000	-62 000		
Årets resultat				313 307	
Belopp vid årets slut	23 065	686 143	-230 266	313 307	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	214170	1,30%	2021-12-30	1 166 000	52 000
Stadshypotek AB	218534	1,21%	2022-06-01	200 000	0
Stadshypotek AB	220047	1,31%	2022-10-30	1 594 380	40 000
Stadshypotek AB	221866	1,00%	2023-04-30	1 545 550	16 892
Stadshypotek AB	221868	1,00%	2023-04-30	1 280 720	52 000
				5 786 650	160 892
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 511 758	
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					
					4 982 190
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 082 000	8 082 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				8 082 000	8 082 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				160 892	160 892
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 114 000	0
				1 274 892	160 892
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				180	480
				180	480
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				107 951	96 738
Upplupna räntekostnader				9 012	8 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				33 842	35 334
				150 805	140 797
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



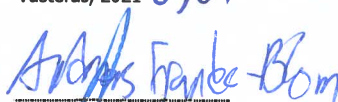
HSB brf Kättingen i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-0501



Andreas Franke-Blom



Christina Eriksson

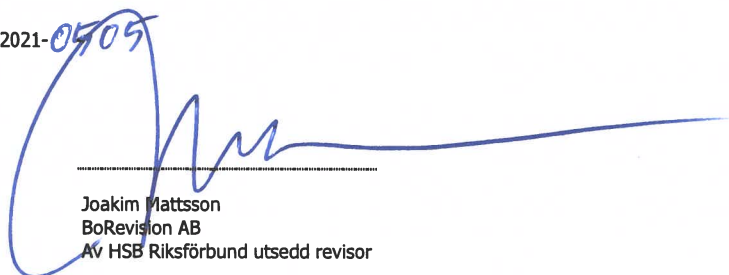


Eva Nielsen



Lars Leino

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0509



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kättingen i Västerås, org.nr. 778000-3278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kättingen i Västerås för år 2020.

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 2020 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 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.

Annan information än årsredovisningen

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

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

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 Kättingen i Västerås för år 2020 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 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 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 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kättingen i Västerås



437

KR/KVM

SPARANDE



4670

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



171

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



945

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

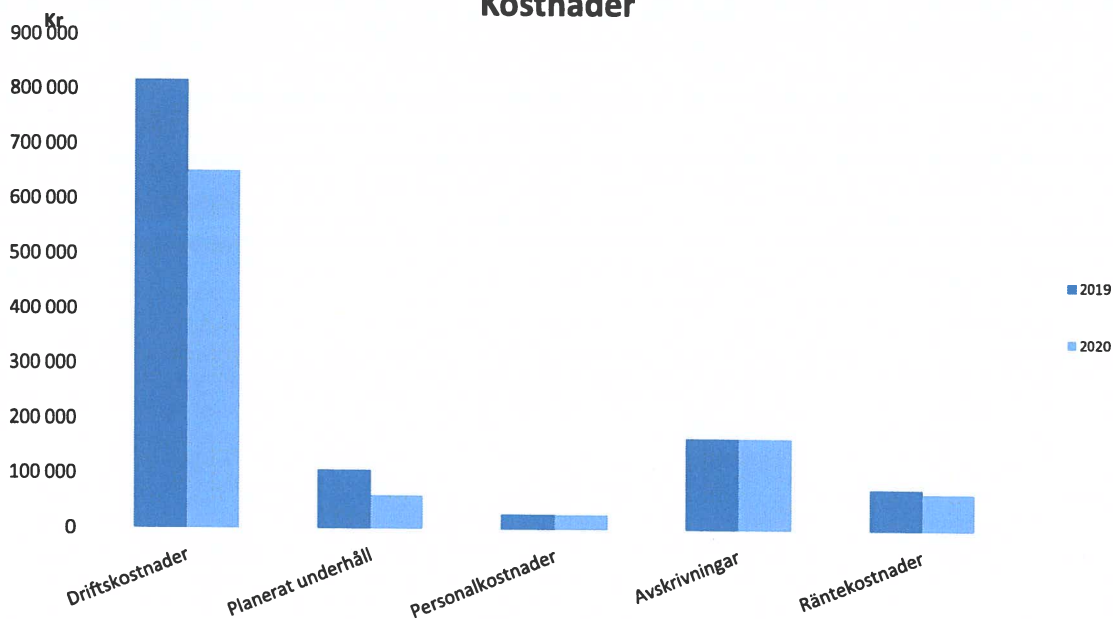
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 437 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.	RIKTVÅRDEN/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 4670 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 5%	 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 171 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 945 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 Kättingen i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

