



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kerstin 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 2018-08-31.

Föreningen, som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Kerstin 20 i Västerås som byggdes år 1941 (värdeår 1992).

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Bondebacken 16, 18 och Lidmansvägen 2.

Föreningens 44 bostäder fördelar sig enligt följande:

22 st	1 r o k	806,0 m ²
22 st	2 r o k	1 104,0 m ²

Lägenhetsyta 1 910,0 m²

Inom föreningen finns 19 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam och bostadsrättsförsäkring ingår from 2020 i försäkringen.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2020-08-10.

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel samt vicevårdsavtal med HSB Förvaltning i Mälardalarna. Lokalvården sköts av Inspira AB.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stam	1992
Fönster, entréer	1992
Fjärrvärmeanslutning	1992
Porttelefon, låssystem	2016
Fjärrvärmeväxlare	2017
Låssystem /bokning	2018



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 58 (55) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 6 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Christian Schremser	ordförande
Bo Elander	sekreterare
Karl-Göran Wikström	ledamot
Boris Boytchev	ledamot
Linus Kanth	ledamot
Nathalie Mellgren	suppleant

Ola Niklasson som varit utsedd av HSB Mälardalarna som ledamot gick bort under året. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bo Elander, Boris Boytchev och Christian Schremser samt suppleant Nathalie Mellgren.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har Christian Schremser, Bo Elander, Boris Boytchev, samt Linus Kanth, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Göran Sundström med Alessia dellUva som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Bo Elander utsågs att representera föreningen med Christian Schremser som suppleant.

Vicevärd

Förvaltartjänst innehas av HSB Förvaltning i Mälardalarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24 på gården. På stämman deltog 11 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har utfört löpande underhåll.

Under 2021 ska hissarna renoveras samt diverse målningsarbeten kommer ske.

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 143 000 kronor

**Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 869 560 kr. Amortering har skett med 80 000 kr.

Styrelsen beslutade om höjda årsavgifter med 2% för 2020. För 2021 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 835 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhysa.

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

Föreningens ekonomi är god. Föreningens låga belåning gör att föreningen är mindre känslig för ränteförändringar. Eventuella ökningar framöver av årsavgiften beror på hur den allmänna kostnadsutvecklingen ser ut.

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*.

Medlemmarna har under året fått information genom föreningens infoblad "Kerstinnytt" samt Hemsida: www.brfkerstin.wordpress.com
Mail: brfkerstin.vasteras@gmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 653	1 624	1 557	1 559	1 571
Resultat efter finansiella poster tkr	369	242	40	274	103
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	40%	37%	36%	35%	34%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	835	819	799	799	799
Bankskuld kr/m ²	3 073	3 115	3 141	3 146	3 146
Räntekostnader kr/m ²	32	46	50	47	47
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	23%	24%	26%	26%	26%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	75	34	42	45	40



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 020	2 461 227	1 031 084	241 758
Omföring av årets resultat enl årsstämma			241 758	-241 758
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-10 130	10 130	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		143 000	-143 000	
Årets resultat				368 982
Belopp vid årets slut	82 020	2 594 097	1 139 972	368 982

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 272 842
Disponerat ur UH-fonden	10 130
Avsatt till UH-fonden	- 143 000
Årets resultat	<u>368 982</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 508 954

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 508 954

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 594 097 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 236 112 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Kerstin i Västerås****Resultaträkning****2020-01-01
2020-12-31** **2019-01-01
2019-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 653 417	1 623 987
Summa rörelseintäkter		1 653 417	1 623 987

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-945 979	-997 237
Planerat underhåll	Not 4	-10 130	-41 250
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-83 174	-74 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-183 756	-183 756
Summa rörelsekostnader		-1 223 039	-1 297 181

Rörelseresultat**430 378 326 806****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	209	3 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-61 605	-88 409
Summa finansiella poster		-61 396	-85 048

Årets resultat**368 982 241 758****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-143 000	-65 000
Disposition underhållsfond	10 130	41 250
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-132 870	-23 750

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**236 112 218 008**



HSB brf Kerstin i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	7 421 548	7 579 158
Mark	Not 10	54 500	54 500
Inventarier	Not 11	295 300	321 446
		<u>7 771 348</u>	<u>7 955 104</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar	Not 12	0	400 000
		<u>0</u>	<u>400 000</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>7 771 348</u>	<u>8 355 104</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	733
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 678 489	1 817 074
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	8 306	34 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>82 985</u>	<u>86 522</u>
		<u>2 769 781</u>	<u>1 939 001</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>2 769 781</u>	<u>1 939 001</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>10 541 129</u>	<u>10 294 105</u>
--	-------------------	-------------------



HSB brf Kerstin i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	82 020	82 020
Underhållsfond	2 594 097	2 461 227
	<u>2 676 117</u>	<u>2 543 247</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 139 972	1 031 084
Årets resultat	368 982	241 758
	<u>1 508 954</u>	<u>1 272 842</u>
Summa eget kapital	<u>4 185 071</u>	<u>3 816 089</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 2 410 000	5 869 560
	<u>2 410 000</u>	<u>5 869 560</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 3 459 560	80 000
Leverantörsskulder	99 062	146 897
Aktuell skatteskuld	2 321	33
Fond för inre underhåll	164 269	169 259
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 36 542	33 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 184 304	179 218
	<u>3 946 058</u>	<u>608 456</u>
Summa skulder	<u>6 356 058</u>	<u>6 478 016</u>
Summa eget kapital och skulder	10 541 129	10 294 105

**HSB brf Kerstin i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	368 982	241 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	183 756	183 756
Kassaflöde från löpande verksamhet	552 738	425 514
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 636	-22 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-41 958	86 233
Kassaflöde från löpande verksamhet	541 416	489 437
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-80 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-50 000
Årets kassaflöde	461 416	439 437
Likvida medel vid årets början	2 217 074	1 777 637
Likvida medel vid årets slut	2 678 489	2 217 074

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

**HSB brf Kerstin 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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1 %

Inventarier 6,7 %

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 1 601 323 kr. (1 601 323 kr)

Övrigt

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



HSB brf Kerstin i Västerås

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 595 340	1 564 164
Hyror, p-platser	45 840	46 050
Övriga intäkter	12 237	13 773
	<u>1 653 417</u>	<u>1 623 987</u>
	1 653 417	1 623 987
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	170 678	165 978
Reparationer	17 656	76 105
El	33 592	35 043
Uppvärmning	224 697	238 089
Vatten	62 792	57 138
Sophämtning	61 471	68 230
Övriga avgifter*	181 869	99 032
Förvaltningskostnader	106 302	106 517
Fastighetsavgift	62 876	60 588
Övriga driftskostnader	24 046	90 518
	<u>945 979</u>	<u>997 237</u>
	945 979	997 237
* Bredband är flyttat från Övriga driftskostnader till Övriga avgifter		
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	10 130	41 250
	<u>10 130</u>	<u>41 250</u>
	10 130	41 250
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 363	54 060
Revisorsarvode	6 250	6 120
Sociala kostnader	16 561	14 758
	<u>83 174</u>	<u>74 938</u>
	83 174	74 938
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	157 610	157 610
Inventarier	26 146	26 146
	<u>183 756</u>	<u>183 756</u>
	183 756	183 756
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	209	3 361
	<u>209</u>	<u>3 361</u>
	209	3 361
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	61 605	88 409
	<u>61 605</u>	<u>88 409</u>
	61 605	88 409

**HSB brf Kerstin i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 360 190	16 360 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 360 190	16 360 190
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 404 032	-6 246 422
Årets avskrivningar	-157 610	-157 610
Utgående avskrivningar	-6 561 642	-6 404 032
Ingående nedskrivningar	-2 377 000	-2 377 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 377 000	-2 377 000
Bokfört värde	7 421 548	7 579 158
Taxeringsvärde för Kerstin 20 i Västerås. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 800 000	16 800 000
Byggnad - lokaler	0	0
	16 800 000	16 800 000
Mark - bostäder hyreshus	8 400 000	8 400 000
Mark - lokaler	0	0
	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde totalt	25 200 000	25 200 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	54 500	54 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 500	54 500
Bokfört värde	54 500	54 500
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	392 190	392 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 190	392 190
Ingående avskrivningar	-70 744	-44 598
Årets avskrivningar	-26 146	-26 146
Utgående avskrivningar	-96 890	-70 744
Bokfört värde	295 300	321 446
Not 12 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Avslutad 2020-02-17.	0	400 000
	0	400 000



HSB brf Kerstin i Västerås

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	733			
		0	733			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	8 306	32 812			
	Övriga fordringar	0	1 860			
		8 306	34 672			
Not 15	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	82 020	2 461 227	1 031 084	241 758	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			241 758	-241 758	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-10 130	10 130		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		143 000	-143 000		
	Årets resultat				368 982	
	Belopp vid årets slut	82 020	2 594 097	1 139 972	368 982	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	219339	1,00%	2021-09-01	3 419 560	40 000
	Stadshypotek AB	223184	1,10%	2024-09-01	2 450 000	40 000
					5 869 560	80 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 410 000	
	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					5 469 560
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				16 647 000	16 647 000
	<i>varav frigjorda</i>				-1 102 000	-1 102 000
	Summa ställda säkerheter				15 545 000	15 545 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				80 000	80 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 379 560	0
					3 459 560	80 000
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				16 561	14 758
	Källskatt				19 981	18 051
	Övriga kortfristiga skulder				0	240
					36 542	33 049
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				134 719	125 683
	Upplupna räntekostnader				4 926	4 993
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				44 659	48 542
					184 304	179 218

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



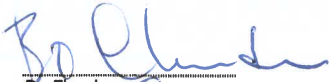
HSB brf Kerstin i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-04-19


Bo Elander


Boris Boytchev

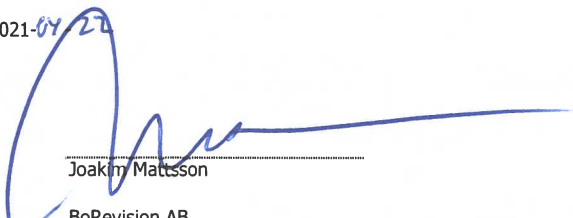

Christian Schremser


Linus Kanth


Karl-Göran Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20


Göran Sundström


Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kerstin i Västerås, org.nr. 778000-3146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kerstin 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. Revisorernas 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 Kerstin 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. 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 22/4/2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Göran Sundström

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kerstin i Västerås



295
KR/KVM
SPARANDE



3073
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



168
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



835
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

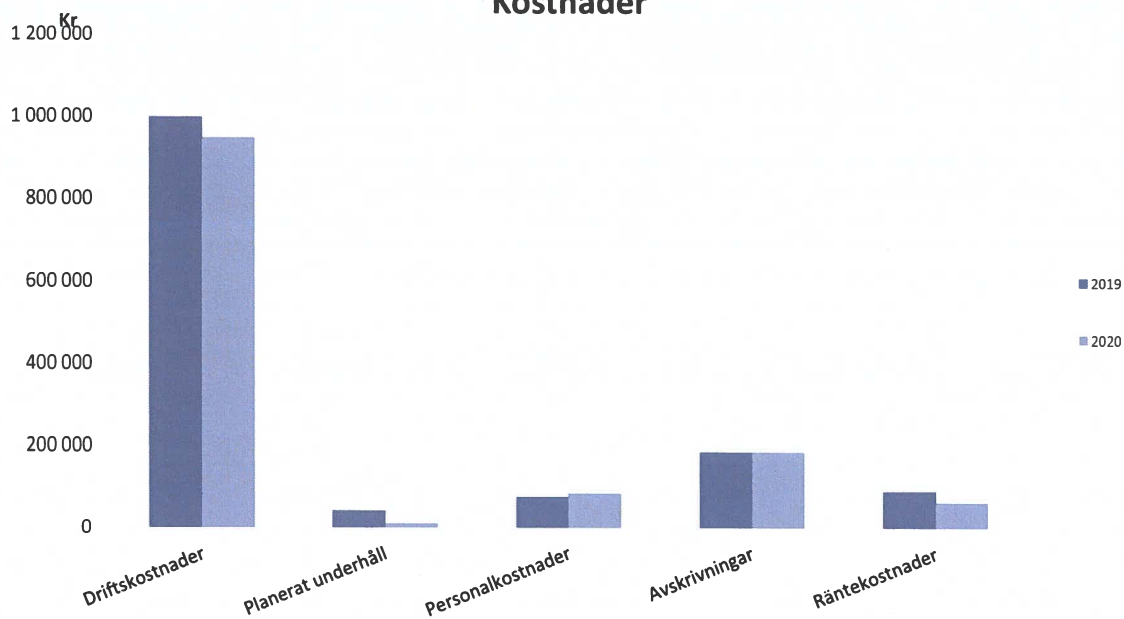
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 295 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 3073 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 168 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
	Arsavgift 835 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 Kerstin i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

