



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Klockarkatten 1, 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 2019-08-16.

Föreningens har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Klockarkatten 1 som byggdes år 1961.

På fastigheten finns 1 bostadshus med adresserna Klockargatan 16A-C, 18 A-B.

Föreningens 38 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st	1 r o k	33,6 – 37,5 m ²
3 st	2 r o k	67,4 m ²
21 st	3 r o k	80,2 – 81,0 m ²
2 st	4 r o k	103,0 m ²
4 st	5 r o k	116,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 859,6 kvm

Inom föreningen finns 20 garageplatser på 280 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts juni 2020.

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Mälardalarna.

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

Åtgärd	År
Badrum/stam	2012
Fönster	2014
Fasad	2014
Balkong	2014
Dörrar, fastighetsboxar	2015
Garagedörrar	2017



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 (50) medlemmar.
Under året har 3 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Pierre Moström	ordförande
Thorsten Gunnarsson	vice ordförande
Ulla Eriksson	sekreterare
Lena Bergman	ledamot
Kjell Ekström	ledamot
Birgitta Witten	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Thorsten Gunnarsson, Pierre Moström, Lena Bergman samt Birgitta Witten.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Pierre Moström, Lena Bergman, Ulla Eriksson, Kjell Ekström, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Joakim Mattsson, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Christina Hedström.

Vicevärd

Vicevärd har varit Thorsten Gunnarsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25 utomhus på baksidan av föreningens fastighet. På stämman deltog 20 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Renovering av tvättstuga samt byte av undercentral.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020.

Planerade underhåll 2020 var garagetak, målning källargolv och OVK, pga pandemin flyttas dessa underhåll fram.

Under kommande år finns bl.a. följande med i underhållsplanen: Byte tvättmaskin, byte undercentral fjärrvärme samt källare helmålning.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 145 000 kronor.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 234 750. Under året har föreningen amorterat 148 500 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför 2020. Detsamma gäller för 2021. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 674 kr/kvm.

Budgeten för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder men att det täcks av det balanserade resultatet.

Föreningen har en stabil ekonomi med lån till låga räntor. Inget lån ska omsättas 2021. Möjligen en liten höjning av avgifterna 2022.

Föreningsinformation

Medlemmarna har erhållit 4 informationsbrev.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 323	2 297	2 297	2 234	2 247
Resultat efter finansiella poster tkr	-111	243	-26	174	183
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	49%	49%	48%	48%	48%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	674	674	674	658	658
Bankskuld kr/m ²	7 426	7 478	7 512	7 547	7 564
Räntekostnader kr/m ²	101	115	130	153	155
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	101%	102%	105%	105%	106%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	51	65	70	66	66

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 778 258	18 757 986	781 473	-1 966 799	243 257
Omföring av årets resultat enl årsstämma				243 257	-243 257
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-469 046	469 046	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			145 000	-145 000	
Årets resultat					-111 159
Belopp vid årets slut	2 778 258	18 757 986	457 427	-1 399 496	-111 159



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 1 723 542
Disponerat ur UH-fonden	469 046
Avsatt till UH-fonden	- 145 000
Årets resultat	- <u>111 159</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 510 655

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 1 510 655
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 457 427 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 212 887 kr, se resultaträkningen.

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

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås****Resultaträkning****2020-01-01
2020-12-31** **2019-01-01
2019-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 317 442	2 297 333
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	5 065	0
Summa rörelseintäkter		2 322 507	2 297 333

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-926 580	-939 757
Planerat underhåll	Not 5	-469 046	-34 353
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-55 839	-56 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-693 262	-693 262
Summa rörelsekostnader		-2 144 727	-1 724 109

Rörelseresultat**177 780 573 224****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-288 939	-329 967
Summa finansiella poster		-288 939	-329 967

Årets resultat**-111 159 243 257****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-145 000	-187 000
Disposition underhållsfond	469 046	34 353
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	324 046	-152 647

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**212 887 90 610**

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 28 555 999 29 249 261

Mark

Not 10 6 753 684 6 753 684

35 309 683 36 002 945

Summa anläggningstillgångar

35 309 683 36 002 945

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 60 240

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 28 734 32 409

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 407 26 921

53 201 59 570

Kassa och bank

Not 13 6 731 291 6 255 712

Summa omsättningstillgångar

6 784 492 6 315 281

Summa tillgångar**42 094 175 42 318 226**

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

18 757 986

18 757 986

Upplåtelseavgifter

2 778 258

2 778 258

Underhållsfond

457 427

781 473

21 993 671

22 317 717

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 399 496

-1 966 799

Årets resultat

-111 159

243 257

-1 510 655

-1 723 542

Summa eget kapital

20 483 016

20 594 175

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

21 086 250

13 384 750

21 086 250

13 384 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

148 500

7 998 500

Leverantörsskulder

54 815

64 852

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

1 923

27 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

319 672

248 741

524 910

8 339 302

Summa skulder

21 611 160

21 724 052

Summa eget kapital och skulder**42 094 175****42 318 226**

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-111 159	243 257
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	693 262	693 262
Kassaflöde från löpande verksamhet	582 103	936 519
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 368	24 191
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 608	9 735
Kassaflöde från löpande verksamhet	624 079	970 444
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-148 500	-98 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-148 500	-98 500
Årets kassaflöde	475 579	871 944
Likvida medel vid årets början	6 255 712	5 383 767
Likvida medel vid årets slut	6 731 291	6 255 712

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

**Brf Klockarkatten 1 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).

Förvärv av fastighet

Föreningen köpte samtliga aktier i HTRT Fastighets AB, som ägde fastigheten Klockarkatten 1, för 13 415 708 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 25 maj 2009 för ett värde om 11 684 292 kr, till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned och fastighetens värde skrevs upp med motsvarande belopp.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisat värde, vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Nedskrivningen av värdet på aktierna görs för att tillgången som aktievärdet motsvarar har överförts till föreningen.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 13 415 708 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 3 528 331 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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 2 %

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.

Övrigt

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

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 928 736	1 928 736
	Hyrer	379 827	373 772
	Övriga intäkter	13 849	0
	Bruttoomsättning	2 322 412	2 302 508
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	0
	Hyresbortfall	-4 850	-5 175
		2 317 442	2 297 333
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring försäkringsbolag	5 065	0
		5 065	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	170 671	166 853
	Reparationer	67 587	47 330
	El	31 742	27 861
	Uppvärmning	292 304	316 529
	Vatten	58 116	56 751
	Sophämtning	48 558	51 642
	Övriga avgifter	88 335	82 235
	Förvaltningskostnader	81 572	99 586
	Fastighetsavgift	63 362	58 346
	Övriga driftskostnader	24 333	32 624
		926 580	939 757
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	469 046	34 353
		469 046	34 353
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 000	43 000
	Övriga arvoden	3 169	0
	Löner och andra ersättningar	0	5 125
	Sociala kostnader	9 670	8 612
		55 839	56 737
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	693 262	693 262
		693 262	693 262
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	288 939	329 877
		288 939	329 967

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 674 085	34 674 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 674 085	34 674 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 424 824	-4 731 562
Årets avskrivningar	-693 262	-693 262
Utgående avskrivningar	-6 118 086	-5 424 824
Bokfört värde	28 555 999	29 249 261
Taxeringsvärde för Klockarkatten 1 i Västerås. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 000 000	15 000 000
Byggnad - lokaler	264 000	264 000
	15 264 000	15 264 000
Mark - bostäder hyreshus	5 200 000	5 200 000
Mark - lokaler	490 000	490 000
	5 690 000	5 690 000
Taxeringsvärde totalt	20 954 000	20 954 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 753 684	6 753 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 753 684	6 753 684
Bokfört värde	6 753 684	6 753 684

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	60	240			
		60	240			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	10 604	14 100			
	Skattekonto	18 130	15 519			
	Övriga fordringar	0	2 790			
		28 734	32 409			
Not 13	Kassa och bank					
	Bankkonto	6 725 123	6 253 060			
	Handkassa	6 168	2 652			
		6 731 291	6 255 712			
Not 14	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 778 258	18 757 986	781 473	-1 966 799	243 257
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				243 257	-243 257
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-469 046	469 046	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			145 000	-145 000	
	Årets resultat					-111 159
	Belopp vid årets slut	2 778 258	18 757 986	457 427	-1 399 496	-111 159
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	218688	1,44%	2022-06-01	4 534 750	48 500
	Stadshypotek AB	220120	1,51%	2022-10-30	3 900 000	0
	Stadshypotek AB	223995	1,26%	2024-12-01	4 950 000	50 000
	Stadshypotek AB	227295	1,15%	2023-10-30	3 000 000	0
	Stadshypotek AB	227646	1,05%	2023-12-01	4 850 000	50 000
					21 234 750	148 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 086 250	
	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					
						20 492 250
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				21 750 000	21 750 000
	<i>varav frigjorda</i>					
	Summa ställda säkerheter				21 750 000	21 750 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				148 500	98 500
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	7 900 000
					148 500	7 998 500
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				986	8 179
	Källskatt				937	16 006
	Övriga kortfristiga skulder				0	3 024
					1 923	27 209
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				166 169	168 938
	Upplupna räntekostnader				26 418	27 328
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				127 085	52 475
					319 672	248 741

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31



Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-05-10

Ulla Eriksson

Ulla Eriksson

Kjell Ekström

Kjell Ekström

Lena Bergman

Lena Bergman

Pierre Moström

Pierre Moström

Thorsten Gunnarsson

Thorsten Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17

Joakim Mattsson

Joakim Mattsson

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockarkatten 1, org.nr. 769616-7159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockarkatten 1 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 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.

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 skyldig 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, förfälskning, 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 Brf Klockarkatten 1 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 17/5 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Klockarkatten 1 i Västerås



335
KR/KVM
SPARANDE



6764
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



11%
RÄNTEKÄNSLIGHET



122
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



674
KR/KVM
ÅRSavgift

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

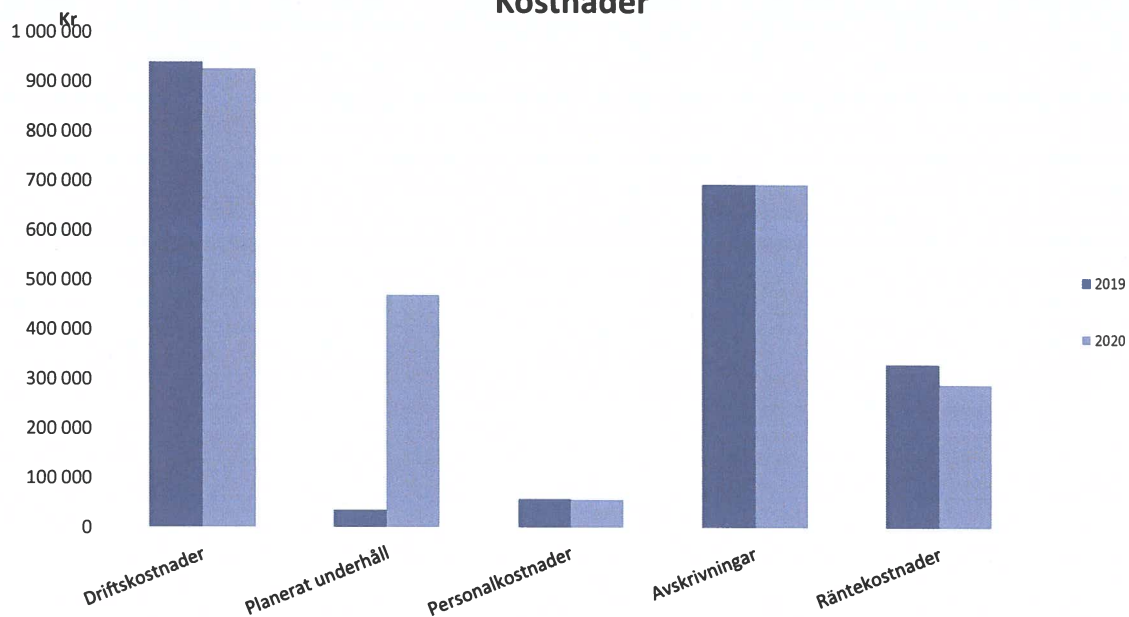
	NYCKELTAL Sparande 335 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 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 6764 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 11%	 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 122 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 674 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.



Org Nr: 769616-7159

Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

