



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Klockarkatten 1, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-20

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

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 (49) medlemmar.





Under året har 5 (3) 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 Pierre Moström, Ulla Eriksson samt Kjell Ekström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

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

Revisor

Revisor har varit Joakim Mattsson, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Christina Hedström och Daina Lindfors.

Vicevärd

Vicevärd har varit Thorsten Gunnarsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13 på Storängsskolan. På stämman deltog 12 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Renovering av tvättstuga.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 187 000 kronor.

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

Ekonomi

Det finns en skuld till Mälarbygg på 62 500 kr. och beror på garantiarbeten som inte är slutförda.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 383 250 kr. Under året har föreningen amorterat 98 500 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför 2019. Detsamma gäller för 2020. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 674 kr/kvm.

Budgeten för år 2020 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. Beroende på budgetutfall kan avgifterna behöva höjas. Två lån ska omsättas under 2020, 2020-10-30 med en ränta på 1,30 % och 2020-12-01 ränta 1,30 %. Eventuellt kan det bli aktuellt med en engångsamortering på dessa lån.

Föreningsinformation

Under året har styrelsen deltagit i solcellsmässa, genomgång av budget hos HSB samt en utbildning "Att förstå en årsredovisning".

Medlemmarna har erhållit 4 informationsbrev om handhavande av nycklar, p-tillstånd och källarinbrott. Man har under året arrangerat två grillkvällar.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 297	2 297	2 234	2 247	2 219
Resultat efter finansiella poster tkr	243	-26	174	183	-1 884
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	49%	48%	48%	48%	47%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	674	674	658	658	625
Bankskuld kr/m ²	7 478	7 512	7 547	7 564	7 581
Räntekostnader kr/m ²	115	130	153	155	156
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	102%	105%	105%	106%	131%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	65	70	66	66	70





Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 778 258	18 757 986	628 826	-1 787 958	-26 194
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-26 194	26 194
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-34 353	34 353	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			187 000	-187 000	
Årets resultat					243 257
Belopp vid årets slut	2 778 258	18 757 986	781 473	-1 966 799	243 257

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 1 814 152
Disponerat ur UH-fonden	34 353
Avsatt till UH-fonden	- 187 000
Årets resultat	<u>243 257</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 723 542

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 1 723 542

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 781 473 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 90 610 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 297 333	2 296 757
Summa rörelseintäkter		2 297 333	2 296 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-939 757	-935 891
Planerat underhåll	Not 4	-34 353	-266 894
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-56 737	-56 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-693 262	-693 262
Summa rörelsekostnader		-1 724 109	-1 952 252
Rörelseresultat		573 224	344 505
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-329 967	-370 699
Summa finansiella poster		-329 967	-370 699
Årets resultat		243 257	-26 194
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-187 000	-201 000
Disposition underhållsfond		34 353	266 894
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-152 647	65 894
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		90 610	39 700

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 29 249 261 29 942 523

Mark

Not 9 6 753 684 6 753 684

36 002 945 36 696 207

Summa anläggningstillgångar

36 002 945 36 696 207**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10 240 5 040

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 32 409 53 056

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 921 25 66559 570 83 761

Kassa och bank

Not 12 6 255 712 5 383 767

Summa omsättningstillgångar

6 315 281 5 467 528**Summa tillgångar****42 318 226** **42 163 735**

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

18 757 986

18 757 986

Upplåtelseavgifter

2 778 258

2 778 258

Underhållsfond

781 473

628 826

22 317 717

22 165 070

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 966 799

-1 787 958

Årets resultat

243 257

-26 194

-1 723 542

-1 814 152

Summa eget kapital

20 594 175

20 350 918

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

13 384 750

21 383 250

13 384 750

21 383 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 998 500

98 500

Leverantörsskulder

64 852

50 837

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

27 209

25 865

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

248 741

254 365

8 339 302

429 567

Summa skulder

21 724 052

21 812 817

Summa eget kapital och skulder**42 318 226****42 163 735**

Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	243 257	-26 194
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	693 262	693 262
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>936 519</u>	<u>667 068</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 191	16 949
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	9 735	-34 579
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>970 444</u>	<u>649 438</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-98 500	-98 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-98 500</u>	<u>-98 500</u>
Årets kassaflöde	871 944	550 938
Likvida medel vid årets början	5 383 767	4 832 829
Likvida medel vid årets slut	6 255 712	5 383 767

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 708kr. 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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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



**Brf Klockarkatten 1 i Västerås**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 928 736	1 928 736
Hyror	373 772	368 259
Övriga intäkter	0	4 142
Bruttoomsättning	2 302 508	2 301 137
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-180
Hyresbortfall	-5 175	-4 200
	2 297 333	2 296 757
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	166 853	161 570
Reparationer	47 330	58 217
El	27 861	30 930
Uppvärmning	316 529	321 488
Vatten	56 751	56 350
Sophämtning	51 642	46 215
Övriga avgifter	82 235	74 593
Förvaltningskostnader	99 586	88 435
Fastighetsavgift	58 346	57 426
Övriga driftskostnader	32 624	40 666
	939 757	935 891
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	34 353	266 894
	34 353	266 894
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	43 000	40 000
Löner och andra ersättningar	5 125	5 875
Sociala kostnader	8 612	10 330
	56 737	56 205
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	693 262	693 262
	693 262	693 262
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	329 877	370 639
Övriga finansiella kostnader	90	60
	329 967	370 699

**Brf Klockarkatten 1 i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 674 085	34 674 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 674 085	34 674 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 731 562	-4 038 300
Årets avskrivningar	-693 262	-693 262
Utgående avskrivningar	-5 424 824	-4 731 562
Bokfört värde	29 249 261	29 942 523
Taxeringsvärde för Klockarkatten 1 i Västerås. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 000 000	14 800 000
Byggnad - lokaler	264 000	277 000
	15 264 000	15 077 000
Mark - bostäder hyreshus	5 200 000	5 000 000
Mark - lokaler	490 000	385 000
	5 690 000	5 385 000
Taxeringsvärde totalt	20 954 000	20 462 000
Not 9 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

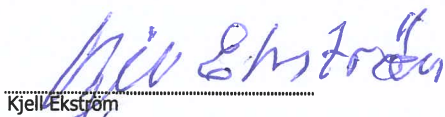
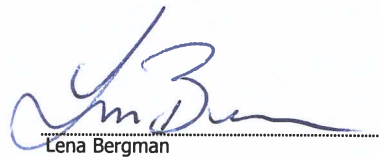
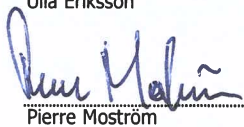
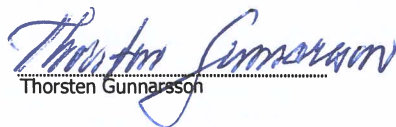
Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		240	5 040		
		240	5 040		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		14 100	15 020		
Skattekonto		15 519	35 306		
Övriga fordringar		2 790	2 730		
		32 409	53 056		
Not 12 Kassa och bank					
Bankkonto		6 253 060	5 382 051		
Handkassa		2 652	1 716		
		6 255 712	5 383 767		
Not 13 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 778 258	18 757 986	628 826	-1 787 958	-26 194
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-26 194	26 194
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-34 353	34 353	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			187 000	-187 000	
Årets resultat					243 257
Belopp vid årets slut	2 778 258	18 757 986	781 473	-1 966 799	243 257
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	205158	1,30%	2020-12-01	4 900 000	50 000
Stadshypotek AB	216586	1,30%	2020-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	218688	1,44%	2022-06-01	4 583 250	48 500
Stadshypotek AB	220120	1,51%	2022-10-30	3 900 000	0
Stadshypotek AB	223995	1,26%	2024-12-01	5 000 000	50 000
				21 383 250	148 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 384 750	
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					
					20 640 750
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				21 750 000	21 750 000
Summa ställda säkerheter				21 750 000	21 750 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				98 500	98 500
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 900 000	0
				7 998 500	98 500
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				8 179	10 024
Källskatt				16 006	15 781
Övriga kortfristiga skulder				3 024	60
				27 209	25 865
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				168 938	169 423
Upplupna räntekostnader				27 328	30 885
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				52 475	54 057
				248 741	254 365
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

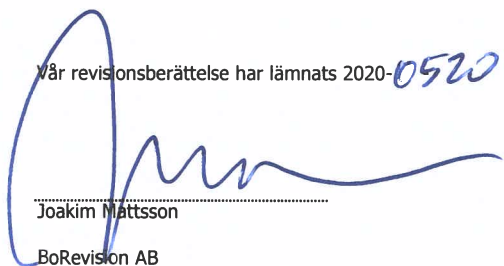


Brf Klockarkatten 1 i Västerås**Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Västerås, 2020-05-14


Ulla Eriksson
Kjell Ekström
Lena Bergman
Pierre Moström
Thorsten Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-0520


Joakim MattssonBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2019.

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 2019 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.

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. Risker 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 Brf Klockarkatten 1 för år 2019 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.

Stockholm den 20/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Klockarkatten 1 i Västerås



309

KR/KVM
SPARANDE



6811

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



11%

RÄNTEKÄNSLIGHET



128

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



674

KR/KVM
ÅRSAVGIFT

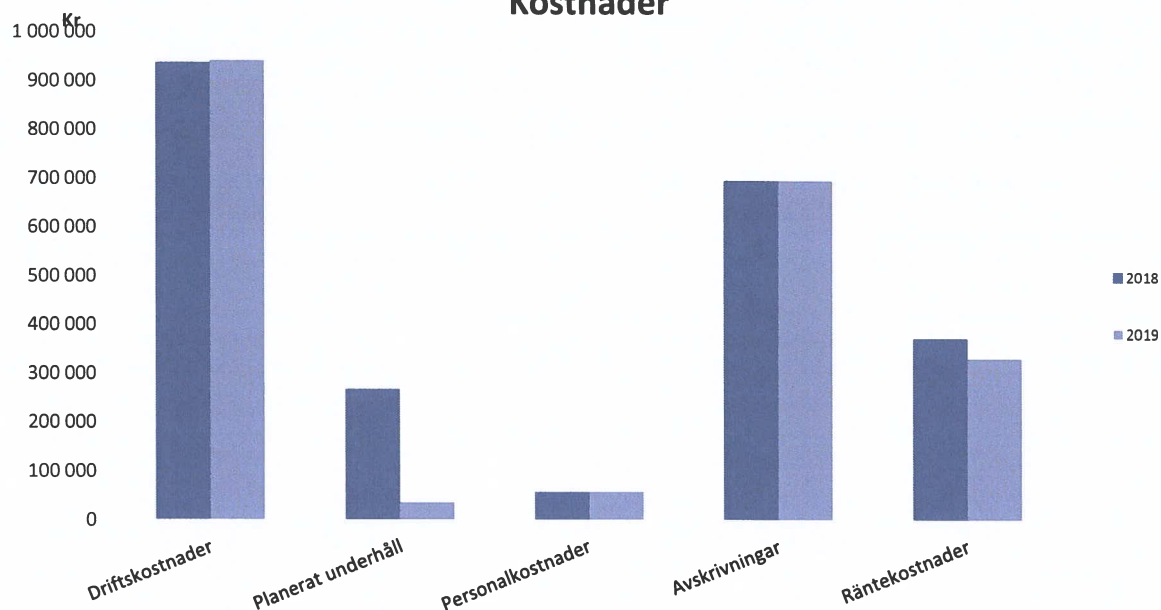
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 309 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 6811 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 128 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.



Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

