

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klyvaren 3 i 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 2019-10-17.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Klyvaren 3 i Västerås som byggdes år 2013.

På fastigheterna finns 2 flerbostadshus med 2 trappuppgångar.

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 lgh.	2 r o k	55-70 m ²
11 lgh.	3 r o k	78-94 m ²
7 lgh.	4 r o k	101-109 m ²
1 lgh.	5 r o k	127 m ²

Lägenhetsyta: 2 126 m²

Inom föreningen finns 29 parkeringsplatser varav 17 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar.

Styrelsen utförde den stadgeenliga fastighetsbesiktningen 2019-09-24.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av LT Konsult i Västerås AB. Föreningen har serviceavtal med Kone AB för hissar och Protect You för passersystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Under året har föreningen utfört en stamrensning.

Föreningen har en underhållsplan.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens underhållsplan. Årets avsättning uppgår till 148 000 kr.

Med hänsyn till byggnadens låga ålder bedöms inga större underhållsåtgärder vidtagas de närmsta åren.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 15 232 984 kr. Under året har föreningen amorterat 270 000 kr.

Inför 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2021. Årsavgiften uppgår till 521 kr/kvm. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god och ingen ökning av avgiften planeras.

Föreningsinformation:

Föreningen har en egen hemsida med adressen: www.hsb.se/malardalen/klyvaren-3

Föreningen har egen e-postadress, klyvaren3@gmail.com.

Inga medlemsaktiviteter har arrangerats under året.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07 i Kapellparken på Råsegelgatan. På stämman deltog 10 personer, 10 av föreningens 24 lägenheter var representerade.

Föreningen hade vid årets slut 39 (39) medlemmar. Under året har 2 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Frida Eriksson	ordförande
Jan Wisborg	sekreterare
Felicia Frykberg	ledamot
Sven-Erik Björklund	suppleant
Ann-Charlotte Werneholm	suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamoten Frida Eriksson, Felicia Frykberg samt suppleanten Ann-Charlotte Werneholm.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har, utöver styrelsen i sin helhet, varit Frida Eriksson och Felicia Frykberg, två i förening.

Revisor har varit Sandra Lindberg, Ernst & Young AB.

Valberedningen har varit Birgitta Sjöberg och Olle Winroth, med Olle Winroth som sammankallande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 341	1 429	1 414	1 409	1 400
Resultat efter finansiella poster tkr	69	56	27	73	97
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	75%	75%	74%	74%	74%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	522	522	555	555	554
Bankskuld kr/m ²	7 165	7 292	7 529	7 623	7 698
Räntekostnader kr/m ²	68	74	94	126	128
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	32%	33%	36%	37%	37%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	70	70	70	72	72

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 420 000	864 710	-213 913	55 558
Omföring av årets resultat enl årsstämma			55 558	-55 558
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-29 625	29 625	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		148 000	-148 000	
Årets resultat				68 896
Belopp vid årets slut	46 420 000	983 085	-276 730	68 896

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 158 355
Disposition ur UH-fond	29 625
Avsatt till UH-fond	- 148 000
Årets resultat	<u>68 896</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 207 834

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 207 834
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 983 085 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -49 479 kr.

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



Brf Klyvaren 3 i Västerås

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 341 224	1 347 153
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	81 695
Summa rörelseintäkter		1 341 224	1 428 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-657 050	-737 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-16 088	-21 760
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-50 174	-51 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-404 748	-404 748
Summa rörelsekostnader		-1 128 060	-1 215 218
Rörelseresultat		213 164	213 630
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-144 268	-158 072
Summa finansiella poster		-144 268	-158 072
Årets resultat		68 896	55 558

Brf Klyvaren 3 i Västerås**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

60 630 744

61 029 352

Inventarier, verktyg och installationer

Not 10

0

6 140

Summa materiella anläggningstillgångar

60 630 744

61 035 492

Summa anläggningstillgångar**60 630 744****61 035 492****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11

27

27

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12

2 046 605

1 813 173

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 398

72 936

Summa kortfristiga fordringar

2 126 030

1 886 136

*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Not 13

2 238

2 238

Summa omsättningstillgångar**2 128 268****1 888 374****SUMMA TILLGÅNGAR****62 759 012****62 923 866**

Brf Klyvaren 3 i Västerås**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

46 420 000

46 420 000

Fond för yttre underhåll

983 085

864 710

Summa bundet eget kapital

47 403 085

47 284 710

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-276 730

-213 913

Årets resultat

68 896

55 558

Summa ansamlad förlust

-207 834

-158 355

Summa eget kapital**47 195 251****47 126 355****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

9 799 999

10 015 984

Summa långfristiga skulder

9 799 999

10 015 984

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

5 432 985

5 487 000

Leverantörsskulder

98 662

72 986

Skatteskuld

17 200

17 160

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

12 568

13 726

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

202 347

190 655

Summa kortfristiga skulder

5 763 762

5 781 527

Summa skulder

15 563 761

15 797 511

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**62 759 012****62 923 866**

Brf Klyvaren 3 i Västerås**Kassaflödesanalys****2020-12-31****2019-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

68 896

55 558

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

404 748

404 748

Kassaflöde från löpande verksamhet

473 644

460 306

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-56 165

-14 945

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

36 250

38 538

Kassaflöde från löpande verksamhet

453 729

483 899

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut

-270 000

-504 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-270 000

-504 000

Årets kassaflöde**183 729****-20 101****Likvida medel vid årets början****1 814 460****1 834 561****Likvida medel vid årets slut****1 998 189****1 814 460**

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

Brf Klyvaren 3 i Västerås**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,83
Inventarier	20

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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 % 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 Klyvaren 3 i Västerås

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 108 740	1 108 740
Hyrer	219 980	218 380
Övriga avgifter	28 534	22 701
Övriga intäkter	2 370	4 652
Bruttoomsättning	1 359 624	1 354 473
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyresbortfall	-18 400	-7 200
	1 341 224	1 347 153
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	81 695
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	196 211	172 026
Reparationer	22 879	137 386
El	62 644	58 081
Uppvärmning	118 358	133 086
Vatten	35 127	36 944
Sophämtning	51 404	50 599
Övriga avgifter	86 882	25 932
Förvaltningskostnader	45 320	44 835
Fastighetsavgift	8 600	8 600
Övriga driftskostnader	0	67 301
Planerat underhåll	29 625	2 692
	657 050	737 480
Not 5 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	450	300
Revisionskostnad	14 938	12 588
Medlems- och styrelseaktiviteter	0	4 409
Övriga kostnader	700	4 463
	16 088	21 760
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	39 994	40 000
Sociala kostnader	10 180	11 230
	50 174	51 230
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	398 608	398 608
Inventarier	6 140	6 140
	404 748	404 748
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	143 829	157 737
Räntekostnader kortfristiga skulder	119	95
Övriga finansiella kostnader	320	240
	144 268	158 072

Brf Klyvaren 3 i Västerås

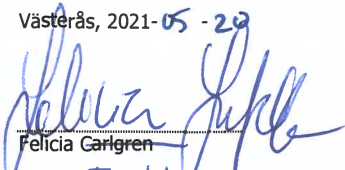
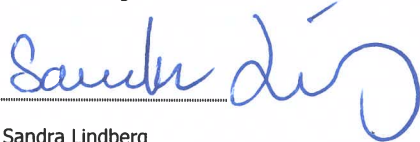
Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	47 833 000	47 833 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 833 000	47 833 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 391 648	-1 993 040
Årets avskrivningar	-398 608	-398 608
Utgående avskrivningar	-2 790 256	-2 391 648
Bokfört värde	45 042 744	45 441 352
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 588 000	15 588 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 588 000	15 588 000
Bokfört värde	15 588 000	15 588 000
Summa byggnader och mark	60 630 744	61 029 352
Taxeringsvärde för Klyvaren 3 i Västerås. Värdeår 2013.		
Byggnad - bostäder hyreshus	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	860 000	860 000
	31 860 000	31 860 000
Mark - bostäder hyreshus	15 200 000	15 200 000
Mark - lokaler	0	0
	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde totalt	47 060 000	47 060 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	30 700	30 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 700	30 700
Ingående avskrivningar	-24 560	-18 420
Årets avskrivningar	-6 140	-6 140
Utgående avskrivningar	-30 700	-24 560
Bokfört värde	0	6 140

Brf Klyvaren 3 i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	27	27			
	27	27			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	46	25			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 995 951	1 812 222			
Övriga fordringar	50 608	926			
	2 046 605	1 813 173			
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto	2 238	2 238			
	2 238	2 238			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	46 420 000	864 710	-213 913	55 558	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			55 558	-55 558	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-29 625	29 625		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		148 000	-148 000		
Årets resultat				68 896	
Belopp vid årets slut	46 420 000	983 085	-276 730	68 896	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788921280	0,72%	2022-06-15	4 852 999	0
Nordea Hypotek AB	39788974759	0,88%	2023-04-19	5 217 000	300 000
Stadshypotek AB	909013	1,00%	2021-03-30	5 162 985	150 000
				15 232 984	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 799 999	
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					12 982 984
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				17 001 000	17 001 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				17 001 000	17 001 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				150 000	120 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 012 985	5 367 000
				5 162 985	5 487 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				12 568	12 547
Källskatt				0	999
Övriga kortfristiga skulder				0	180
				12 568	13 726
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				108 360	98 373
Upplupna räntekostnader				14 793	15 505
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				79 194	76 777
				202 347	190 655
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

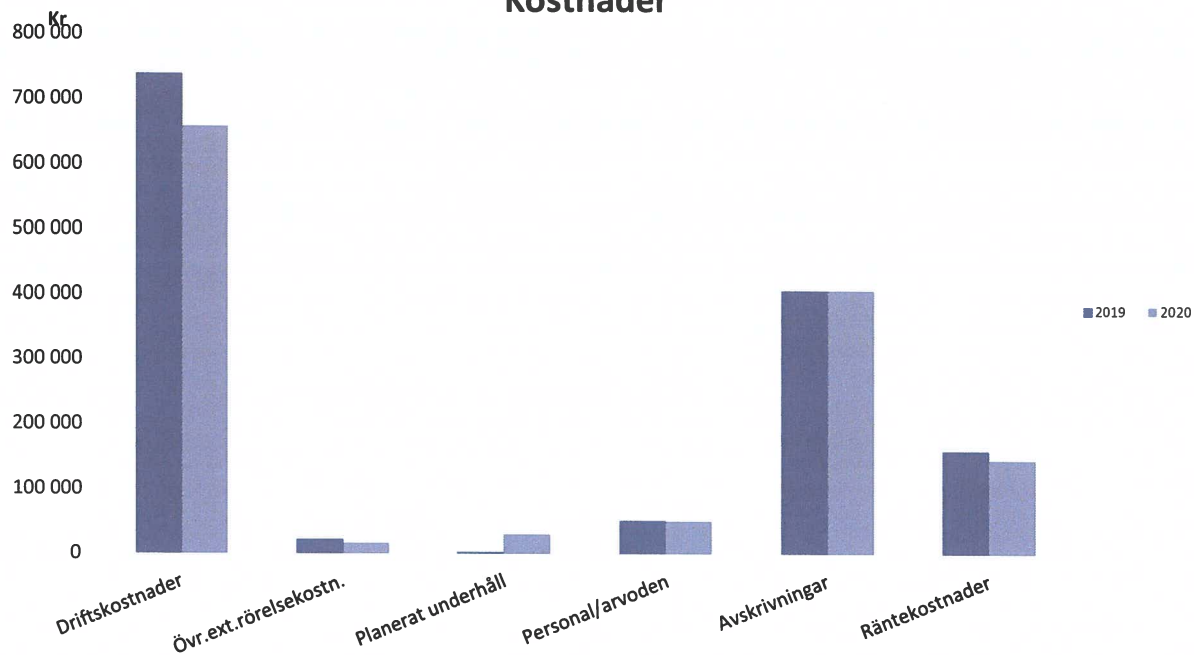
Brf Klyvaren 3 i Västerås**Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Västerås, 2021-05-29

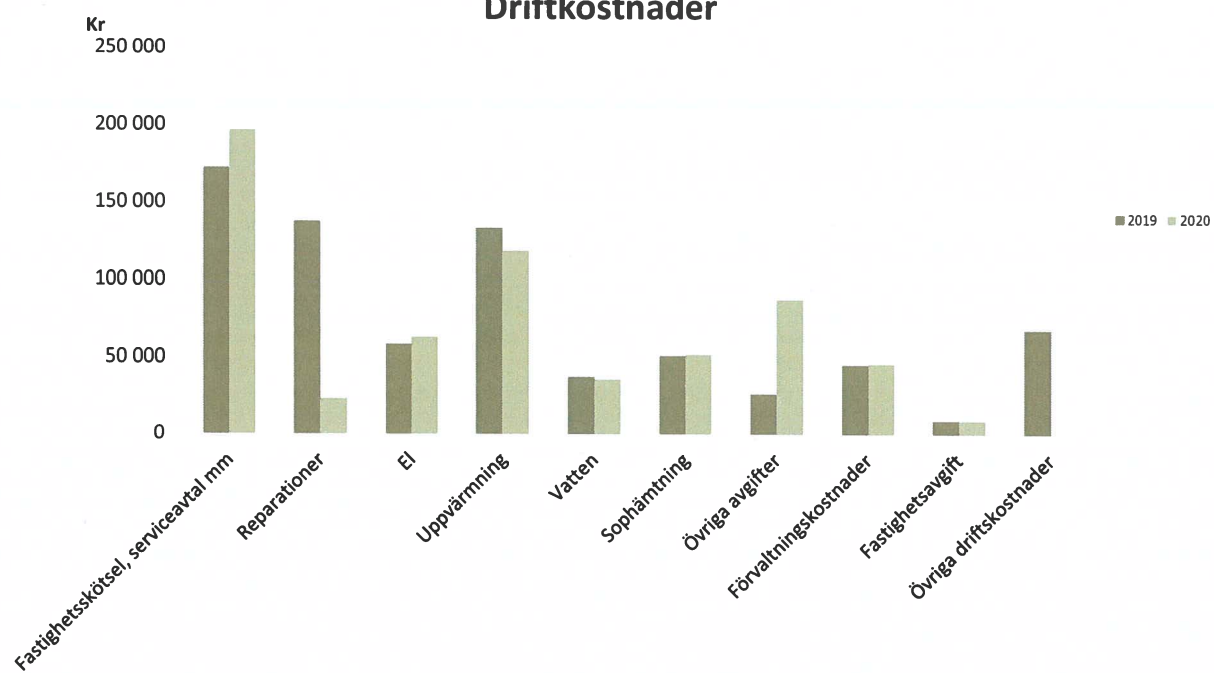

Felicia Carlgren
Frykberg
Frida Eriksson
Jan WisborgVår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-08
Ernst & Young ABSandra Lindberg
Auktoriserad revisor

Brf Klyvaren 3 i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Klyvaren 3 i Västerås



196

KR/KVM

SPARANDE



5936

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



14%

RÄNTEKÄNSLIGHET



84

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



522

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 196 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	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 5936 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 14%	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 84 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 522 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klyvaren 3 i Västerås, org.nr 769623-0494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klyvaren 3 i Västerås för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Klyvaren 3 i Västerås för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggande 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
- 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 vi 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 vår 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 8 juni 2021

Ernst & Young AB



Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor