



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Krumeluren i Västerås lämnar härmed 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 2019-01-17

Föreningens fastigheter Krumeluren 1 med sätet i Västerås byggdes år 1952-56. Ombyggnad skedde och var färdigställda år 1995.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Narvavägen 23 – 73. Föreningens fastighet innehas med tomträtt.

Föreningens 197 bostäder fördelar sig enligt följande:

17 lgh.	1 r o k s	17,0-23,5 m ²
2 lgh.	1 r o kv	44,0-44,5 m ²
29 lgh.	1 r o k	39,0-46,0 m ²
72 lgh.	2 r o k	52,0-57,0 m ²
66 lgh.	3 r o k	61,5-76,0 m ²
10 lgh.	4 r o k	87,0-91,0 m ²
1 lgh.	6 r o k	125,0 m ²

Lägenhetsyta: 11 247,0 m²

Inom föreningen finns 33 lokaler med hyresrätt, 43 garage, 44 p-platser med eluttag samt 84 övriga p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Protector under år 2019. Försäkring inkluderar även bostadsrättstilläggsförsäkring. År 2020 är föreningen försäkrad i Folksam.

Staddeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-08-27

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötseln samt lokalvård har skötts av Mark Förvaltning. Förvaltaravtal finns med HSB Förvaltning i Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande stora underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Åtgärd	År
Rotrenovering	1995
Balkongrenovering	2012



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 233 (238) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 19 (27) lägenhetsöverlåtelser skett.
I föreningens ägo finns 1 lägenheter, varav 1 är uthyrd.

Styrelsen

Daniel Pasanen	ordförande
Eva Elisabet Bäcklund	vice ordförande
Ingrid Brandqvist	sekreterare
Göran Eriksson	ledamot
Anneli Samuelsson	ledamot
Inger Gedin	ledamot
Jacki Cedervall	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Sven Karlsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Brandkvist, Daniel Pasanen, Göran Eriksson och Sven Karlsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har under året varit Daniel Pasanen, Eva Elisabeth Bäcklund, Inger Gedin , två i förening.

Förvaltare

Gabriel Özer har varit HSB-förvaltare under året.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Elzbieta Dziewonska samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Pia Blomden (sammankallande) samt Elisabeth Diamadidou.

Fullmäktigeombud

Daniel Pasanen har varit ordinarie fullmäktige ombud för HSB Mälardalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29 i föreningens lokal Oktagonen,
På stämman deltog 40 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har tvättstugeutrustning bytts, renovering av trappor utvändigt i källare,byte av styr och reglerutrustning occh installation av innegivare,byte av lekplatsutrustning. Ett passagesystem har installerats i alla hus.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 098 000 kronor.



Planerat större underhåll av föreningens fasader, renovering av balkonger på stora krumeluren samt fönsterbyte framöver vilket är en större kostnad i Underhållet.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 66 632 534 kr. Under året har föreningen amorterat 980 000 kr. Föreningen har tagit nya lån 34 000 000kr för att finansiera friköpet av marken som skett under året. Föreningen äger nu Krumeluren 1.

Höjning av årsavgifterna 2019 höjdes med 2 %, inför år 2020 var det ingen höjning. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 756 kr per kvm och år.

Föreningen har god ekonomi och ser inga större avgiftshöjningar inom den närmaste tiden.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet "Bostadsrättsföreningen". Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Medlemmarna har informerats fortlöpande med föreningens eget infoblad "KrumelurNytt" under 2019. Det har även visats på vår hemsida som enklast nås via www.hsb.se/malardalen/brf/krumeluren

Föreningen har även egen e-postadress där felanmälningar och annan kontakt med vicevärd kan ske: brf.krumeluren@gmail.com.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	10 213	10 405	9 982	9 890	9 921
Resultat efter finansiella poster tkr	98	1 570	-1 023	455	1 006
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	8%	15%	11%	13%	12%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	756	741	737	726	727
Bankskuld kr/m ²	5 924	2 989	3 069	3 141	3 221
Räntekostnader kr/m ²	47	44	50	60	75
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	85%	44%	45%	47%	55%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	98	116	116	121	103



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 360	4 342 987	-141 015	1 570 356
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 570 356	-1 570 356
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 158 101	1 158 101	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 098 000	-1 098 000	
Årets resultat				97 605
Belopp vid årets slut	472 360	4 282 886	1 489 443	97 605

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 429 342
Disponerat ur UH-fonden	1 158 101
Avsatt till UH-fonden	- 1 098 000
Årets resultat	<u>97 605</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 587 048

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 587 048
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 282 886 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 157 706 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Krumeluren i Västerås**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 212 894	10 018 230
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	387 000
Summa rörelseintäkter		10 212 894	10 405 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 089 539	-6 405 468
Planerat underhåll	Not 5	-1 158 101	-700 341
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-173 576	-187 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 649	-1 047 352
Summa rörelsekostnader		-9 591 865	-8 340 927
Rörelseresultat		621 029	2 064 302
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-523 424	-493 946
Summa finansiella poster		-523 424	-493 946
Årets resultat		97 605	1 570 356
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 098 000	-1 310 000
Disposition underhållsfond		1 158 101	700 341
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		60 101	-609 659
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		157 706	960 697



HSB brf Krumeluren i Västerås

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 37 920 243 37 241 437

Mark *

Not 10 33 400 515 0

71 320 758 37 241 437

* Friköpt marken 2019-01-01

Summa anläggningstillgångar

71 320 758 37 241 437

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 5 892 2 658

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 959 401 3 563 280

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 147 253 144 821

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

404 509 559 719

3 517 055 4 270 477

Kassa och bank

Not 13 -4 2 056

Summa omsättningstillgångar

3 517 051 4 272 533

Summa tillgångar

74 837 809 41 513 970

**HSB brf Krumeluren i Västerås**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	472 360	472 360
Underhållsfond	4 282 886	4 342 987
	<u>4 755 246</u>	<u>4 815 347</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 489 443	-141 015
Årets resultat	97 605	1 570 356
	<u>1 587 048</u>	<u>1 429 342</u>
Summa eget kapital	<u>6 342 293</u>	<u>6 244 688</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>55 252 534</u>	<u>32 717 534</u>
	55 252 534	32 717 534
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	11 380 000	895 000
Fond för inre underhåll	366 128	306 816
Övriga kortfristiga skulder	181 420	187 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	99 850	103 903
	Not 18	
	<u>1 215 583</u>	<u>1 058 542</u>
	13 242 981	2 551 748
Summa skulder	<u>68 495 515</u>	<u>35 269 282</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>74 837 809</u>	<u>41 513 970</u>

**HSB brf Krumeluren i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	97 605	1 570 356
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 170 649	1 047 352
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 268 254	2 617 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	149 544	-1 679
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	206 233	-694 892
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 624 031	1 921 138
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter (passersystem)	-1 849 455	0
Investeringar i mark	-33 400 515	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-35 249 970	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	33 020 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	33 020 000	-900 000
Årets kassaflöde	-605 939	1 021 138
Likvida medel vid årets början	3 565 336	2 544 198
Likvida medel vid årets slut	2 959 397	3 565 336

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

HSB brf Krumeluren i Västerås**Noter**

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1 %

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 14 831 412 kr. (14 831 412 kr)

Övrigt

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



HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 504 724	8 332 258
Hyrer	1 011 678	990 420
Övriga avgifter	712 341	706 472
Övriga intäkter	44 552	31 517
Bruttoomsättning	10 273 295	10 060 667
 Hyresrabatter och övriga avdrag	-18 092	-19 185
Hyresbortfall	-42 309	-23 252
	10 212 894	10 018 230
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	387 000
	0	387 000
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 321 435	1 174 820
Reparationer	700 030	149 207
El	621 627	592 286
Uppvärmning	1 775 885	1 834 576
Vatten	257 488	258 131
Sophämtning	389 641	332 668
Övriga avgifter	217 968	193 935
Förvaltningskostnader	559 220	521 273
Tomträttsavgäld	575 266	688 764
Fastighetsavgift	265 570	294 580
Övriga driftskostnader	405 410	365 228
	7 089 539	6 405 468
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	1 158 101	700 341
	1 158 101	700 341
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	120 431	129 400
Övriga arvoden	16 000	4 000
Revisorsarvode	5 500	5 200
Löner och andra ersättningar	0	12 000
Sociala kostnader	31 445	36 966
	173 376	187 566
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	173 576	187 766
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 170 649	1 047 352
	1 170 649	1 047 352
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	523 064	493 586
Övriga finansiella kostnader	360	360
	523 424	493 946



**HSB brf Krumeluren i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	54 454 175	54 454 175
Årets nyanskaffning	1 849 455	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 303 630	54 454 175
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 212 738	-16 165 386
Årets avskrivningar	-1 170 649	-1 047 352
Utgående avskrivningar	-18 383 387	-17 212 738
Bokfört värde	37 920 243	37 241 437
Taxeringsvärde för Krumeluren 1 i Västerås. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	53 000 000	52 000 000
Byggnad - lokaler	2 143 000	2 631 000
	55 143 000	54 631 000
Mark - bostäder hyreshus	21 000 000	19 600 000
Mark - lokaler	2 214 000	1 740 000
	23 214 000	21 340 000
Taxeringsvärde totalt	78 357 000	75 971 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde *	33 400 515	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 400 515	0
(* friköp av tomt ,tillträdesdagen av marken var 2019-10-30)		
Bokfört värde	33 400 515	0

HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 340	7 106		
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar		-4 448	-4 448		
		5 892	2 658		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		26 722	33 782		
Skattekonto		114 329	107 119		
Övriga fordringar		6 202	3 920		
		147 253	144 821		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		-4	2 056		
		-4	2 056		
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	472 360	4 342 987	-141 015	1 570 356	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 570 356	-1 570 356	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 158 101	1 158 101		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		1 098 000	-1 098 000		
Årets resultat				97 605	
Belopp vid årets slut	472 360	4 282 886	1 489 443	97 605	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788942083	0,92%	2024-10-16	17 000 000	250 000
Nordea Hypotek AB	39788942091	1,31%	2027-10-20	17 000 000	250 000
Stadshypotek AB	207743	1,67%	2020-06-30	7 100 000	200 000
Stadshypotek AB	212468	1,18%	2021-06-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	215291	1,35%	2022-04-30	6 115 000	340 000
Stadshypotek AB	219714	1,27%	2022-09-30	1 840 000	100 000
Swedbank Hyp. AB	2854856008	1,14%	2020-02-28	3 000 000	0
Swedbank Hyp. AB	854369550	1,54%	2023-04-25	6 577 534	340 000
				66 632 534	1 480 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				55 252 534	
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					59 232 534
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				66 928 000	49 996 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				66 928 000	49 996 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 480 000	895 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 900 000	0
				11 380 000	895 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				30 372	33 634
Källskatt				39 418	40 629
Övriga kortfristiga skulder				30 060	29 640
				99 850	103 903
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				820 012	717 741
Upplupna räntekostnader				101 198	41 870
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				294 373	298 931
				1 215 583	1 058 542





HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-03-05


Anneli Samuelson

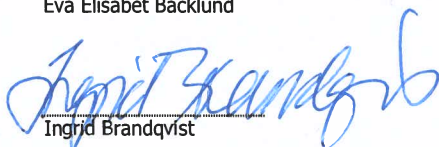

Daniel Pasanen


Jacki Cedervall


Eva Elisabet Bäcklund

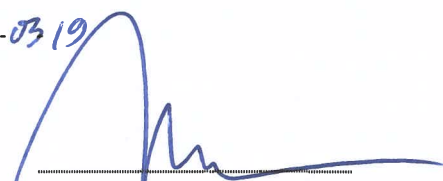

Göran Eriksson


Inger Gedin


Ingrid Brandqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-19


Elzbieta Dziekonska
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Krumeluren i Västerås, org.nr. 778000-3070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krumeluren i Västerås för år 2019.

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 2019 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. Revisornas 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.

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 Krumeluren i Västerås för år 2019 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 19/3 2020


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Elżbieta Dzięwowska
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Krumeluren i Västerås



186

KR/KVM

SPARANDE



5102

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



203

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



nej

TOMTRÄTT



756

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

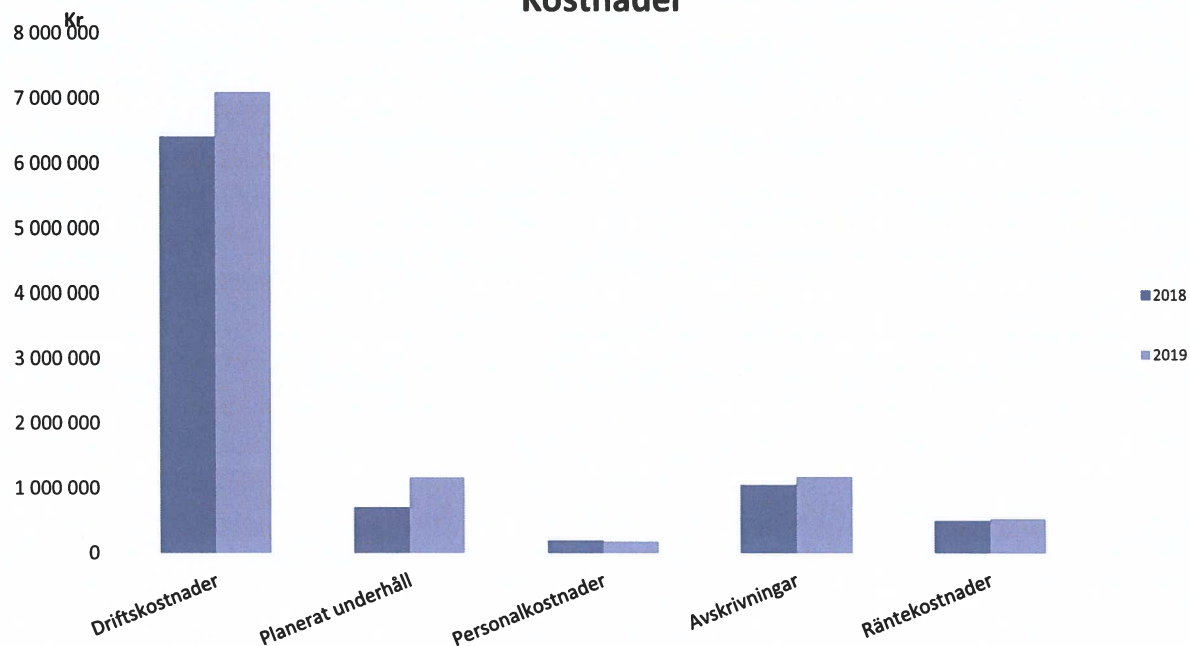
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 186 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 5102 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 8%	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 203 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 Ja	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 756 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 Krumeluren i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

