

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Kajutan i Västerås

Styrelsen får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) och 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.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Kaparen 1, i Västerås och som byggdes år 2018. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-03-12.

På fastigheten finns tre bostadshus med tre trappuppgångar och adresser Havsfrugatan 2, Havsfrugatan 4 och Notuddsallén 26, Västerås. Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	1,5 rok	39 m ²
9 st	2 rok	53-58 m ²
2 st	3 rok	78-81 m ²
4 st	3,5 rok	86 m ²
20 st	4 rok	86-97 m ²
2 st	4,5 rok	116 m ²
2 st	5 rok	132 m ²

Totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4012 m², varav 3376 m² utgör lägenhetsyta och 636 m² lokalyta.

Föreningen har 28 garageplatser. Förutom garage finns cykelrum, förråd, övernattningslägenhet och takterrass som gemensamhetsutrymmen.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring där även bostadsrättstillägg ingår. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MålarDalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av Riksbyggen tom 2020-07-30 och sedan 2020-08-01 har den skötts av LT Konsult.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Viktigare händelser

Styrelsen har utfört fortsatt granskning av f d byggande styrelsens förvaltning av föreningen. Stämning mot f d styrelsen är inlämnad 19 maj 2020 till Tingsrätten.

Särskild besiktning av väsentliga reklamerade fel genomfördes den 10 juni 2020.

Garantibesiktning har utförts under 17-19 augusti 2020.

Underhåll och investeringar

Kök och toalett håller på att färdigställas uppe på terrassen. Föreningen är ny och av den anledningen har löpande underhåll utförts och fortfarande under garantitid. Av ovan nämnda anledning har föreningen ännu ingen underhållsplan.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 258 400 kr. Under året har föreningen amorterat 706 400 Kr. Styrelsen har även beslutat om en höjning med avgifterna med 2 % för 2021, vilket är i enlighet med den ekonomiska planen för föreningen. Årsavgifterna uppgår därefter till 666 kr/kvm.

Föreningsinformation

En styrelseledamot tillsammans med en medlem har deltagit i en utbildning kring föreningens loggssystem vid Protect You.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen ett flertal gånger under året förutom årsstämman. Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14 på takterrassen, Havsfrugatan 4, Västerås. På stämman deltog 27 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 64 medlemmar. Under året 2020 har tre (3) lägenheter överlåtits.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under 2020 har varit:

Peter Flensburg	ordförande	(2020-01-01—2020-12-31)
Christina Andersson	sekreterare	(2020-01-01—2020-12-31)
Pontus Vrethem	ledamot	(2020-01-01—2020-06-14)
Malin Gradow	suppleant/ledamot	(2020-01-01—2020-12-31)
Tomas Åkerlind	ledamot	(2020-06-15—2020-12-31)

Brf Kajutan
Org.nr. 769631-5188

Christer Linder	ledamot	(2020-06-15—2020-12-31)
Jimmie Wiklander	suppleant	(2020-06-15—2020-12-31)
Tobias Nidmark	suppleant	(2020-06-15—2020-12-31)
Pernilla Conley Pettersson	suppleant	(2020-01-01—2020-12-31)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Flensburg, Christina Andersson, Malin Gradow och Tomas Åkerlind.

Revisor har varit Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har efter ordinarie stämma varit Thomas Carlsson (kallande) och Petra Ribba.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 817	2 801	653		
Resultat efter finansiella poster tkr	-688	-342	-261		
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	75%	75%	74%		
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	653	640	640		
Bankskuld kr/m ²	14 591	14 800	15 000		
Räntekostnader kr/m ²	181	149	88		
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	64%	65%	87%		
Avsättning underhållsfond kr/m ²	30	30	8		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 121 000	84 400 000	124 575	-385 233	-341 782
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-341 782	341 782
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			101 280	-101 280	
Årets resultat					-687 583
Belopp vid årets slut	67 121 000	84 400 000	225 855	-828 295	-687 583

Brf Kajutan
Org.nr. 769631-5188

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 727 015
Disposition ur UH-fond	-
Avsatt till UH-fond	- 101 280
Årets resultat	<u>- 687 583</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 515 878

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 1 515 878
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 225 855 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -788 863 kr.

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



Brf Kajutan i Västerås

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 624 782	2 800 586
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	191 863	0
Summa rörelseintäkter		2 816 645	2 800 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 377 530	-1 237 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 862	-83 612
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-54 747	-54 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 269 827	-1 264 848
Summa rörelsekostnader		-2 893 966	-2 640 233
Rörelseresultat		-77 320	160 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-610 299	-502 135
Summa finansiella poster		-610 263	-502 135
Årets resultat		-687 583	-341 782

Brf Kajutan i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 199 259 905	200 479 940
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>199 259 905</u>	<u>200 479 940</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>199 259 905</u>	<u>200 479 940</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 11 191 863	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 62 828	37 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>44 057</u>	<u>71 766</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	298 748	109 757
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		
<i>Kassa och bank</i>	Not 13 624 769	1 188 930
Summa omsättningstillgångar	<u>923 517</u>	<u>1 298 687</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>200 183 422</u>	<u>201 778 627</u>

Brf Kajutan i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	151 521 000	151 521 000
Fond för yttre underhåll	225 855	124 575
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>151 746 855</u>	<u>151 645 575</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-828 295	-385 233
Årets resultat	-687 583	-341 782
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 515 878</u>	<u>-727 015</u>
Summa eget kapital	<u>150 230 977</u>	<u>150 918 560</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>32 431 600</u>	<u>49 258 400</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>32 431 600</u>	<u>49 258 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 16 826 800	706 400
Leverantörsskulder	117 599	149 098
Skatteskuld	67 720	271 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 8 247	8 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 500 479	466 082
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>17 520 845</u>	<u>1 601 667</u>
Summa skulder	<u>49 952 445</u>	<u>50 860 067</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>200 183 422</u>	<u>201 778 627</u>

Brf Kajutan i Västerås

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-687 583	-341 782
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 269 827	1 264 848
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>582 244</u>	<u>923 066</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-188 991	1 487 133
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-201 222</u>	<u>-1 075 821</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	192 031	1 334 379
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>-49 792</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-49 792	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-706 400</u>	<u>-675 200</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-706 400	-675 200
Årets kassaflöde	-564 161	659 179
Likvida medel vid årets början	1 188 930	529 751
Likvida medel vid årets slut	624 769	1 188 930

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

Brf Kajutan 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.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,84
Tillkommande utgifter	10,0

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 stadgar.

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 Kajutan i Västerås

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 203 848	2 338 713
Hyror	411 264	431 160
Övriga avgifter	3 255	0
Övriga intäkter	6 475	30 713
Bruttoomsättning	<u>2 624 842</u>	<u>2 800 586</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
	2 624 782	2 800 586
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Faktura PEAB	191 863	0
	<u>191 863</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	389 090	295 098
Reparationer	9 974	15 551
El	89 851	103 166
Uppvärmning	287 798	346 098
Vatten	64 806	63 911
Sophämtning	79 921	95 706
Övriga avgifter *	135 109	23 782
Förvaltningskostnader	56 100	69 696
Fastighetsavgift	24 726	33 860
Övriga driftskostnader *	240 155	188 133
Planerat underhåll	0	2 025
	<u>1 377 530</u>	<u>1 237 025</u>
* Kostnaden för bredband har flyttats från övriga driftskostnader till Övriga avgifter.		
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	3 655	5 806
Porto och bankavgifter	7 120	16 327
Juridiska avgifter	125 384	9 489
Revisionskostnad	52 813	41 063
Medlems- och styrelseaktiviteter	869	5 966
Övriga kostnader	2 021	4 962
	<u>191 862</u>	<u>83 612</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 500	46 500
Sociala kostnader	8 247	8 247
	<u>54 747</u>	<u>54 747</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 269 827	1 264 848
	<u>1 269 827</u>	<u>1 264 848</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	36	0
	<u>36</u>	<u>0</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	606 928	501 717
Räntekostnader kortfristiga skulder	2 891	0
Övriga finansiella kostnader	480	418
	<u>610 299</u>	<u>502 135</u>

Brf Kajutan i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	151 781 675	151 781 675
Årets investeringar	49 792	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>151 831 467</u>	<u>151 781 675</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 581 060	-316 212
Årets avskrivningar	-1 269 827	-1 264 848
Utgående avskrivningar	<u>-2 850 887</u>	<u>-1 581 060</u>
Bokfört värde	148 980 580	150 200 615
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 279 325	50 279 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 279 325</u>	<u>50 279 325</u>
Bokfört värde	50 279 325	50 279 325
Summa byggnader och mark	199 259 905	200 479 940
Taxeringsvärde för Kaparen 1 i Västerås. Värdeår 2018.		
Byggnad - bostäder hyreshus	55 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 166 000</u>	<u>2 166 000</u>
	57 166 000	57 166 000
Mark - bostäder hyreshus	18 400 000	18 400 000
Mark - lokaler	<u>1 220 000</u>	<u>1 220 000</u>
	19 620 000	19 620 000
Taxeringsvärde totalt	76 786 000	76 786 000

Brf Kajutan i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	191 863	0			
	191 863	0			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	34 122	7			
Övriga fordringar	28 706	37 984			
	62 828	37 991			
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto	624 769	1 188 930			
	624 769	1 188 930			
Not 14 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 121 000	84 400 000	124 575	-385 233	-341 782
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-341 782	341 782
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			101 280	-101 280	
Årets resultat					-687 583
Belopp vid årets slut	67 121 000	84 400 000	225 855	-828 295	-687 583
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788865852	1,20%	2021-09-15	16 373 600	253 200
Nordea Hypotek AB	39788865860	1,75%	2023-09-20	16 373 600	253 200
Nordea Hypotek AB	39788930433	0,74%	2024-09-18	16 511 200	200 000
				49 258 400	706 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				32 431 600	
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					45 726 400
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				50 892 000	50 892 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				50 892 000	50 892 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				706 400	706 400
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				16 120 400	0
				16 826 800	706 400
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				8 247	8 247
				8 247	8 247
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				238 573	197 018
Upplupna räntekostnader				146 258	150 127
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				115 648	118 937
				500 479	466 082
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

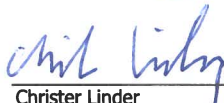
Brf Kajutan i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

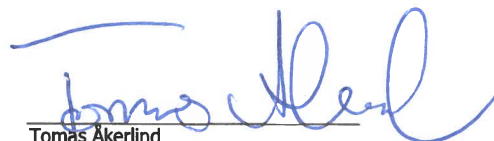
Västerås, 2021-05-25



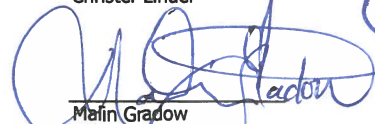
Christer Linder



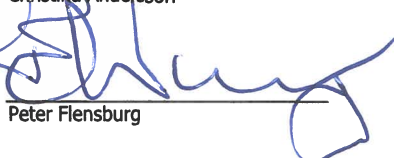
Christina Andersson



Tomas Åkerlind

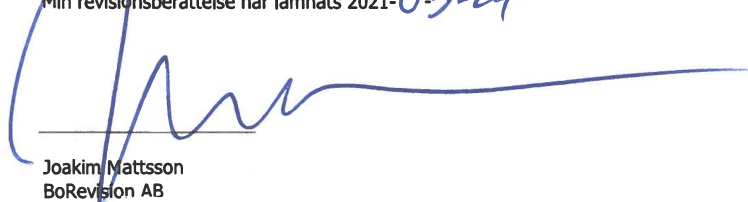


Mafin Gradow



Peter Flensburg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-27



Joakim Mattsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kajutan i Västerås, org.nr. 769631-5188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kajutan i Västerås 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 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.

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 skyldiga 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, 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 Kajutan i Västerås 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 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 27/5 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Kajutan i Västerås



143

KR/KVM

SPARANDE



12085

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



22%

RÄNTEKÄNSLIGHET



109

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



653

KR/KVM

ÅRSavgift

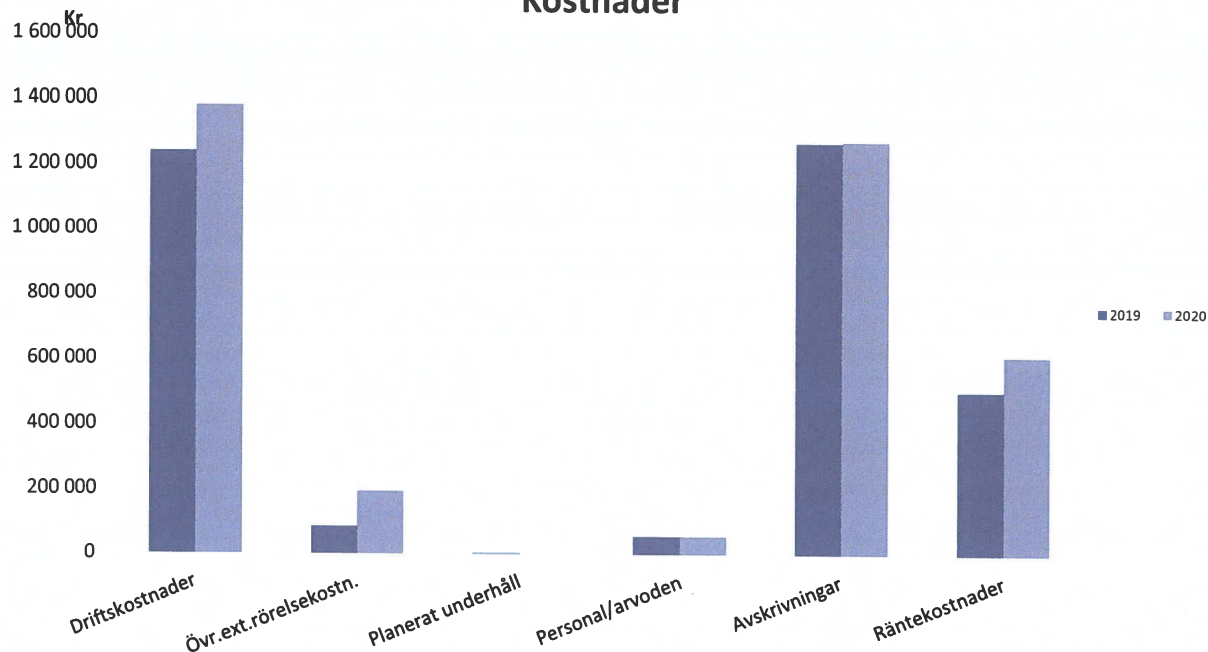
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 143 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 12085 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 22%	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 109 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 653 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 Kajutan i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

