



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronhaga i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (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 2019-02-22.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Rembygeln 1 i Västerås som byggdes år 1947. På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Haga Parkgata 11 A – 11 B och 13 A – 13 B.

Föreningens 33 bostäder fördelar sig enligt följande

9 st	1 r o k	33-37 m ²
18 st	2 r o k	50-54 m ²
3 st	2 r o k, matrum	64,0 m ²
3 st	3 r o k	79,0 m ²

Lägenhetsyta 1 688 m².

Inom föreningen finns 6 garageplatser och 26 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-08.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Tholin Fastighetsservice AB. Föreningen har avtal med Comhem som TV distributör och Fibra Bredband.

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fasad	1984-1985	Tvättstugerenovering	2007,2014
Stam	1997	Fönsterbyte	2012
Tak	2002	Fjärrvärmeväxlare	2015
Låssystem	2002	Värmekabel i stuprör	2015
Gårdsrenovering	2005		



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 42 (43) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 7 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Per Mohlin	ordförande
Emma Landelius	ledamot/sekreterare
Rudolf Jacobson	ledamot/vice ordförande
Ola Niklasson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna (gått bort)
Sandra Lindström	ledamot
Joakim Holmgren	suppleant
Martin Samuelsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rudolf Jacobson och Sandra Lindström samt suppleant Martin Samuelsson och Joakim Holmgren.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Mohlin, Rudolf Jacobson, Emma Landelius och Sandra Lindström, två i förening.

Revisor

Revisor har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Per Mohlin (sammankallande), Rudolf Jacobson, Emma Landelius och Sandra Lindström.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Per Mohlin utsågs till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma med Rudolf Jacobson som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25 vid grillstugan mellan 11:an och 13. På stämman deltog 6 medlemmar fysiskt och 7 via poströstning.

Underhåll och investeringar

Löpande underhåll av fastigheten har skett under året. Även kontroll och beskärning av träd har skett.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 105 000 kr



Ekonomi

Denna årsredovisning är upprättad enligt K3-regelverket.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 087 868 kr. Under året har föreningen amorterat 109 117 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2020, årsavgifterna uppgick under året till 748 kr per kvm och år. Även för 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften är varmhyra.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Ekonomi är god och styrelsen följer kostnadsutvecklingen samt höjer årsavgiften vid behov.

Föreningsinformation

Medlemmarna har fått ut intresseförfrågan om balkonginglasning och säkerhetsdörrar samt även resultatet av dessa förfrågningar.

Städdagar har utförts 17/5 och 23/8.

Styrelsen har deltagit i HSB Mälardalarnas kurs Förstå en årsredovisning.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 310	1 300	1 292	1 291	1 293
Resultat efter finansiella poster tkr	218	278	-42	183	262
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	50%	48%	45%	44%	42%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	749	749	749	748	748
Bankskuld kr/m ²	1 830	1 895	1 963	2 024	2 083
Räntekostnader kr/m ²	22	23	24	32	46
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	31%	33%	34%	35%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	62	50	56	54	51



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	30 840	992 930	2 028 456	278 139
Omföring av årets resultat enl årsstämma			278 139	-278 139
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-13 345	13 345	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		105 000	-105 000	
Årets resultat				218 409
Belopp vid årets slut	30 840	1 084 585	2 214 939	218 409

Resultatdisposition

Balanserat resultat	2 306 594
Disponerat ur UH-fonden	13 345
Avsatt till UH-fonden	- 105 000
Årets resultat	<u>218 409</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 433 348

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 433 348
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 084 585 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 126 754 kr,
se resultaträkningen.

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



**HSB brf Kronhaga i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 309 729	1 300 050
Summa rörelseintäkter		1 309 729	1 300 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-824 883	-769 327
Planerat underhåll	Not 4	-13 345	-9 331
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-49 260	-37 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-167 241	-167 241
Summa rörelsekostnader		-1 054 729	-983 876
Rörelseresultat		255 000	316 174
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-36 591	-38 035
Summa finansiella poster		-36 591	-38 035
Årets resultat		218 409	278 139
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-105 000	-84 000
Disposition underhållsfond		13 345	9 331
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-91 655	-74 669
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		126 754	203 470

**HSB brf Kronhaga i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	4 457 621	4 610 001
Mark	Not 9	59 492	59 492
Inventarier	Not 10	59 447	74 308
		<u>4 576 560</u>	<u>4 743 801</u>
Summa anläggningstillgångar		4 576 560	4 743 801

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	0	6 163
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 477 159	2 114 305
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	64 940	71 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 704	33 810
		<u>2 574 803</u>	<u>2 225 863</u>
Kassa och bank	Not 13	318	600

Summa omsättningstillgångar 2 575 121 2 226 463

Summa tillgångar**7 151 681** **6 970 264**



HSB brf Kronhaga i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	30 840	30 840
Underhållsfond	1 084 585	992 930
	<u>1 115 425</u>	<u>1 023 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 214 939	2 028 456
Årets resultat	218 409	278 139
	<u>2 433 348</u>	<u>2 306 594</u>
Summa eget kapital	<u>3 548 773</u>	<u>3 330 364</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>1 831 088</u>	<u>2 065 434</u>
	1 831 088	2 065 434
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	1 256 780	1 131 551
Fond för inre underhåll	67 251	14 283
Fond för inre underhåll	252 626	253 075
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	17 584	10 483
	<u>177 579</u>	<u>165 073</u>
	1 771 820	1 574 465
Summa skulder	<u>3 602 908</u>	<u>3 639 899</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 151 681</u>	<u>6 970 264</u>

**HSB brf Kronhaga i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	218 409	278 139
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	167 241	167 241
Kassaflöde från löpande verksamhet	385 650	445 380
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 914	-18 222
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	72 125	-22 767
Kassaflöde från löpande verksamhet	471 689	404 391
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-109 117	-115 223
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-109 117	-115 223
Årets kassaflöde	362 572	289 168
Likvida medel vid årets början	2 114 905	1 825 737
Likvida medel vid årets slut	2 477 477	2 114 905

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

**HSB brf Kronhaga 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%

Inventarier 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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.

**HSB brf Kronhaga i Västerås**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 262 736	1 262 736
Hyror	64 805	62 100
Övriga intäkter	12 057	6 978
Bruttoomsättning	<u>1 339 598</u>	<u>1 331 814</u>
Hysesbortfall	-2 905	-4 800
Avsatt till inre fond	<u>-26 964</u>	<u>-26 964</u>
	1 309 729	1 300 050
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	148 445	149 723
Reparationer	28 298	11 565
El	35 289	31 015
Uppvärmning	276 211	244 588
Vatten	43 414	39 969
Sophämtning	52 176	51 717
Övriga avgifter	52 198	50 395
Förvaltningskostnader	129 448	134 570
Fastighetsavgift	32 900	32 900
Övriga driftskostnader	<u>26 504</u>	<u>22 885</u>
	824 883	769 327
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>13 345</u>	<u>9 331</u>
	13 345	9 331
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 696	13 967
Vicevärdsarvode	6 000	12 000
Revisorsarvode	0	1 200
Löner och andra ersättningar	0	4 152
Sociala kostnader	<u>9 364</u>	<u>6 458</u>
	49 060	37 777
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>200</u>	<u>200</u>
	200	200
	49 260	37 977
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	152 380	152 380
Inventarier	<u>14 861</u>	<u>14 861</u>
	167 241	167 241
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	36 096	37 536
Övriga finansiella kostnader	<u>495</u>	<u>499</u>
	36 591	38 035



HSB brf Kronhaga i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 520 749	7 520 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 520 749	7 520 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 910 748	-2 758 368
Årets avskrivningar	-152 380	-152 380
Utgående avskrivningar	-3 063 128	-2 910 748
Bokfört värde	4 457 621	4 610 001
Taxeringsvärde för Rembygeln 1 i Västerås. Värdeår 1946.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 000 000	7 000 000
Byggnad - lokaler Rembygeln GA:1	88 400	88 400
	7 088 400	7 088 400
Mark - bostäder hyreshus	3 168 000	3 168 000
Mark - lokaler Rembygeln GA:1	151 200	151 200
	3 319 200	3 319 200
Taxeringsvärde totalt	10 407 600	10 407 600
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	59 492	59 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 492	59 492
Bokfört värde	59 492	59 492
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	223 238	223 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 238	223 238
Ingående avskrivningar	-148 930	-134 069
Årets avskrivningar	-14 861	-14 861
Utgående avskrivningar	-163 791	-148 930
Bokfört värde	59 447	74 308



**HSB brf Kronhaga i Västerås**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	6 163		
		<u>0</u>	<u>6 163</u>		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		14 323	14 323		
Skattekonto		50 617	57 262		
		<u>64 940</u>	<u>71 585</u>		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		318	600		
		<u>318</u>	<u>600</u>		
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	30 840	992 930	2 028 456	278 139	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			278 139	-278 139	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-13 345	13 345		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		105 000	-105 000		
Årets resultat				218 409	
Belopp vid årets slut	30 840	1 084 585	2 214 939	218 409	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2558832883	1,06%	2025-09-25	1 022 434	68 221
Swedbank	2853101760	0,98%	2022-09-23	908 375	21 500
Swedbank	2853101828	1,16%	2021-09-24	1 157 059	40 000
				<u>3 087 868</u>	<u>129 721</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 831 088	
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					2 439 263
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 697 900	4 697 000
<i>varav frigjorda</i>				<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter				4 697 900	4 697 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				129 721	125 645
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				<u>1 127 059</u>	<u>1 005 906</u>
				1 256 780	1 131 551
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				8 384	4 751
Källskatt				9 200	5 612
Övriga kortfristiga skulder				<u>0</u>	<u>120</u>
				17 584	10 483
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				125 070	114 930
Upplupna räntekostnader				8 917	7 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				<u>43 592</u>	<u>42 927</u>
				177 579	165 073
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Kronhaga i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-03-22


Per Mohlin


Emma Landelius


Rudolf Jacobson


Sandra Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-22


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Kronhaga i Västerås, org.nr. 778000-3104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kronhaga 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 HSB Brf Kronhaga 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 22 13 2021

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kronhaga i Västerås



237
KR/KVM
SPARANDE



1830
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



210
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD







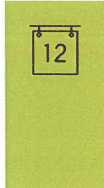


Nej
TOMTRÄTT



749
KR/KVM
ÅRSVIGT

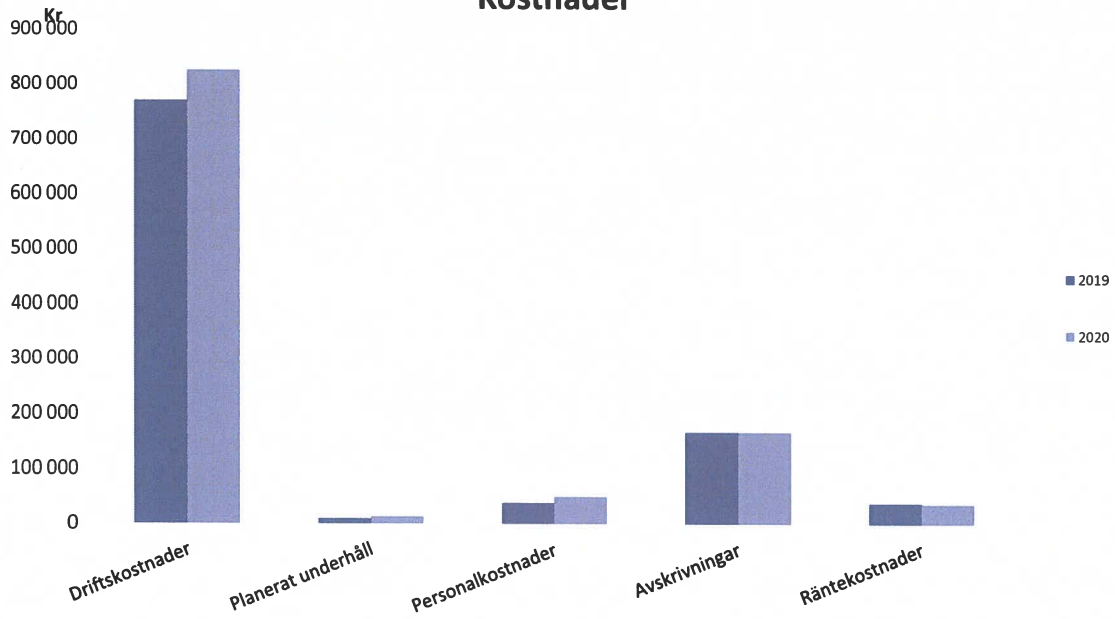
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 237 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 1830 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 2%	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 210 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 749 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 Kronhaga i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

