



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronhaga i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 <sup>2</sup>
18 st	2 r o k	50-54 m <sup>2</sup>
3 st	2 r o k, matrum	64,0 m <sup>2</sup>
3 st	3 r o k	79,0 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta 1 688 m<sup>2</sup>.

Inom föreningen finns 6 garageplatser och 26 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Protector, from 20-01-01 är ny försäkringsgivare Folksam. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-10-07,08.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av egen vicevärd samt Tholin Fastighetservice 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	Fjärrvärmväxlare	2015
Låssystem	2002	Värmekabel i stuprör	2015
Gårdsrenovering	2005		



### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 43 (43) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 6 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen**

Per Mohlin	ordförande
Lise-Lotte Ale	ledamot/sekreterare avgått 19-12-16
Rudolf Jacobson	ledamot/vice ordförande
Ola Niklasson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Sandra Lindström	ledamot
Emma Landelius	suppleant
Mariana Pasanen	suppleant
Martin Samuelsson	suppleant
Anders Björk	suppleant utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Mohlin samt suppleant Mariana Pasanen.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Mohlin, Rudolf Jacobson, Lise-Lotte Ale (till avgång) och Sandra Lindström, två i förening.

### **Revisor**

Revisor har varit Hans Waernulf samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Hans Luchterhand (sammankallande) och Martin Samuelsson.

### **Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma**

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

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Hans Luchterhand som även är studieorganisatör.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07 i föreningslokalen Haga Parkgata 11 A. På stämman deltog 12 medlemmar.

#### **Underhåll och investeringar**

Under året har ny energideklaration upprättats gäller i 10 år. Löpande underhåll av fastigheten har skett under året.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 84 000 kr. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

## Ekonomi

Denna årsredovisning är upprättad enligt K3-regelverket.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 196 985 kr. Under året har föreningen amorterat 115 223 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2019, årsavgifterna uppgick under året till 748 kr per kvm och år. Även för 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften är varmhyra.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och höjer årsavgiften vid behov.

## Föreningsinformation

Information angående höjning avseende sopsortering och ComHems konflikt har gått ut till medlemmarna.

*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

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	1 300	1 292	1 291	1 293	1 290
Resultat efter finansiella poster tkr	278	-42	183	262	203
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	48%	45%	44%	42%	41%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	748	748	748	748	748
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 894	1 962	2 024	2 083	2 135
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	23	24	32	46	60
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	31%	33%	34%	35%	40%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	50	56	54	51	52



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 840	918 261	2 144 958	-41 833
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-41 833	41 833
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-9 331	9 331	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		84 000	-84 000	
Årets resultat				278 139
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>30 840</b>	<b>992 930</b>	<b>2 028 456</b>	<b>278 139</b>

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	2 103 125
Disponerat ur UH-fonden	9 331
Avsatt till UH-fonden	- 84 000
Årets resultat	<u>278 139</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 306 594

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 306 594

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 992 930 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 203 470 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**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 300 050	1 292 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 300 050</b>	<b>1 292 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-769 327	-750 734
Planerat underhåll	Not 4	-9 331	-329 939
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-37 977	-46 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-167 241	-167 241
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-983 876</b>	<b>-1 294 258</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>316 174</b>	<b>-2 120</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-38 035	-39 713
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 035</b>	<b>-39 713</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>278 139</b>	<b>-41 833</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-84 000	-94 000
Disposition underhållsfond		9 331	329 939
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-74 669	235 939
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>203 470</b>	<b>194 106</b>

**HSB brf Kronhaga i Västerås****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	4 610 001	4 762 381
Mark	Not 9	59 492	59 492
Inventarier	Not 10	74 308	89 169
		<u>4 743 801</u>	<u>4 911 042</u>
Summa anläggningstillgångar		4 743 801	4 911 042

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	6 163	2 500
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 114 305	1 825 137
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	71 585	58 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 810	32 589
		<u>2 225 863</u>	<u>1 918 473</u>
Kassa och bank	Not 13	600	600

Summa omsättningstillgångar 2 226 463 1 919 073

**Summa tillgångar****6 970 264** **6 830 115**

**HSB brf Kronhaga i Västerås**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	30 840	30 840
Underhållsfond	992 930	918 261
	<u>1 023 770</u>	<u>949 101</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 028 456	2 144 958
Årets resultat	278 139	-41 833
	<u>2 306 594</u>	<u>2 103 125</u>
Summa eget kapital	<u>3 330 364</u>	<u>3 052 226</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>2 065 434</u>	<u>3 191 617</u>
	2 065 434	3 191 617
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 131 551	120 591
Leverantörsskulder	14 283	37 601
Fond för inre underhåll	253 075	251 307
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 10 483	14 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>165 073</u>	<u>162 628</u>
	1 574 465	586 272
Summa skulder	<u>3 639 899</u>	<u>3 777 889</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>6 970 264</b></u>	<u><b>6 830 115</b></u>

**HSB brf Kronhaga i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	278 139	-41 833
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	167 241	167 241
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>445 380</u>	<u>125 408</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 222	-24 577
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-22 767</u>	<u>1 517</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	404 391	102 348
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-115 223</u>	<u>-103 896</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-115 223	-103 896
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>289 168</b>	<b>-1 548</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 825 737</b>	<b>1 827 286</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 114 905</b>	<b>1 825 737</b>

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

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

##### Inkomstskatt

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

##### Övrigt

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



## HSB brf Kronhaga i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 262 736	1 262 736
Hyror	62 100	59 400
Övriga intäkter	6 978	1 226
Bruttoomsättning	<u>1 331 814</u>	<u>1 323 362</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyesbortfall	-4 800	-4 200
Avsatt till inre fond	<u>-26 964</u>	<u>-26 964</u>
	<b>1 300 050</b>	<b>1 292 138</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	149 723	136 375
Reparationer	11 565	11 928
El	31 015	35 400
Uppvärmning	244 588	272 756
Vatten	39 969	37 958
Sophämtning	51 717	46 066
Övriga avgifter	50 395	48 795
Förvaltningskostnader	134 570	109 803
Fastighetsavgift	32 900	31 428
Övriga driftskostnader	<u>22 885</u>	<u>20 225</u>
	<b>769 327</b>	<b>750 734</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	<u>9 331</u>	<u>329 939</u>
	<b>9 331</b>	<b>329 939</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	13 967	20 016
Vicevärdararvode	12 000	12 000
Revisorsarvode	1 200	1 200
Löner och andra ersättningar	4 152	4 152
Sociala kostnader	<u>6 458</u>	<u>8 776</u>
	<b>37 777</b>	<b>46 144</b>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>200</u>	<u>200</u>
	<b>200</b>	<b>200</b>
	<b>37 977</b>	<b>46 344</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	152 380	152 380
Inventarier	<u>14 861</u>	<u>14 861</u>
	<b>167 241</b>	<b>167 241</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	37 536	39 161
Övriga finansiella kostnader	<u>499</u>	<u>552</u>
	<b>38 035</b>	<b>39 713</b>



## HSB brf Kronhaga i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 520 749	7 520 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 520 749	7 520 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 758 368	-2 605 988
Årets avskrivningar	-152 380	-152 380
Utgående avskrivningar	-2 910 748	-2 758 368
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 610 001</b>	<b>4 762 381</b>
Taxeringsvärde för Rembygeln 1 i Västerås. Värdeår 1946.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 000 000	6 800 000
Byggnad - lokaler Fastigheten Rembygeln GA:1	88 400	58 000
	7 088 400	6 858 000
Mark - bostäder hyreshus	3 168 000	2 956 000
Mark - lokaler Fastigheten Rembygeln GA:1	151 200	158 000
	3 319 200	3 114 000
Taxeringsvärde totalt	10 407 600	9 972 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	59 492	59 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 492	59 492
<b>Bokfört värde</b>	<b>59 492</b>	<b>59 492</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	223 238	223 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 238	223 238
Ingående avskrivningar	-134 069	-119 208
Årets avskrivningar	-14 861	-14 861
Utgående avskrivningar	-148 930	-134 069
<b>Bokfört värde</b>	<b>74 308</b>	<b>89 169</b>



## HSB brf Kronhaga i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 163	2 500
	<b>6 163</b>	<b>2 500</b>

<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Aktuell skattefordran	14 323	15 795
Skattekonto	57 262	41 997
Övriga fordringar	0	455
	<b>71 585</b>	<b>58 247</b>

<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	600	600
	<b>600</b>	<b>600</b>

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 840	918 261	2 144 958	-41 833
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-41 833	41 833
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-9 331	9 331	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		84 000	-84 000	
Årets resultat				278 139
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>30 840</b>	<b>992 930</b>	<b>2 028 456</b>	<b>278 139</b>

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års
					amortering
Swedbank Hyp. AB	2558832883	1,12%	2020-09-25	1 070 051	64 145
Swedbank Hyp. AB	2853101760	0,98%	2022-09-23	929 875	21 500
Swedbank Hyp. AB	2853101828	1,16%	2021-09-24	1 197 059	40 000
				3 196 985	125 645

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **2 065 434**

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 2 568 760

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar	4 697 900	4 697 900
<i>varav frigjorda</i>	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 697 900</b>	<b>4 697 900</b>

<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	125 645	120 591
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 005 906	0
	<b>1 131 551</b>	<b>120 591</b>

<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Arbetsgivaravgifter	4 751	6 718
Källskatt	5 612	7 427
Övriga kortfristiga skulder	120	0
	<b>10 483</b>	<b>14 145</b>

<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	114 930	111 165
Upplupna räntekostnader	7 216	5 194
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 927	46 269
	<b>165 073</b>	<b>162 628</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



**HSB brf Kronhaga i Västerås**


**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Västerås, 2020-03-16


  
Per Mohlin

  
Rudolf Jacobson

  
Sandra Lindström

  
Ola Niklasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-17

  
Hans Waernulf

  
Joakim Mattsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronhaga 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. Revisorernas 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 Kronhaga 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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 17 / 3 2020

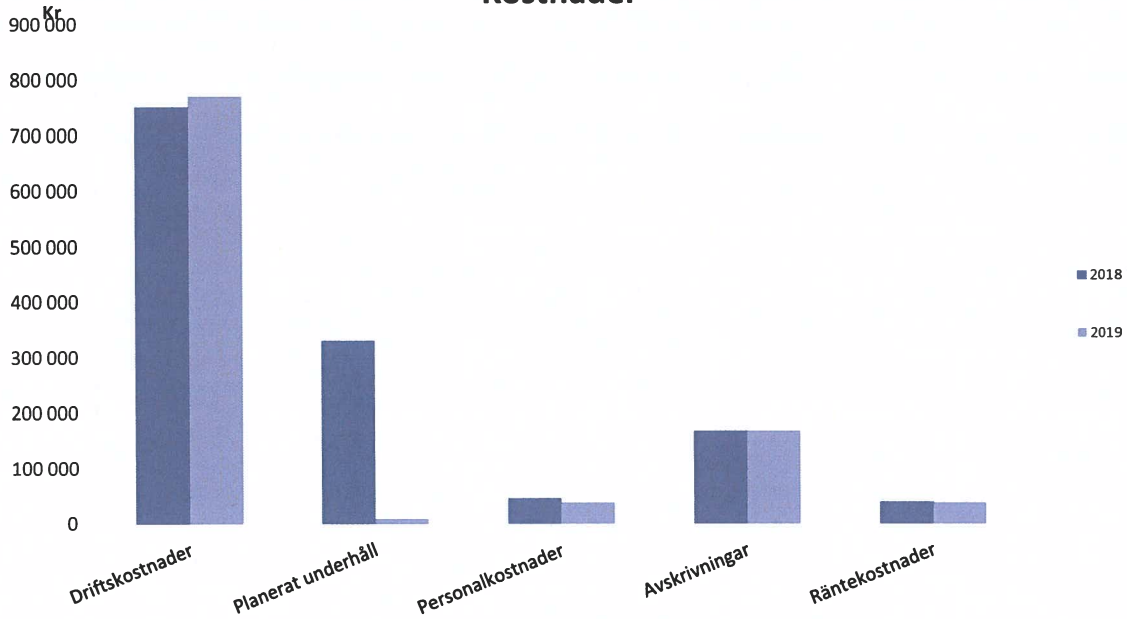
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Hans Waernulf  
Av föreningen vald revisor

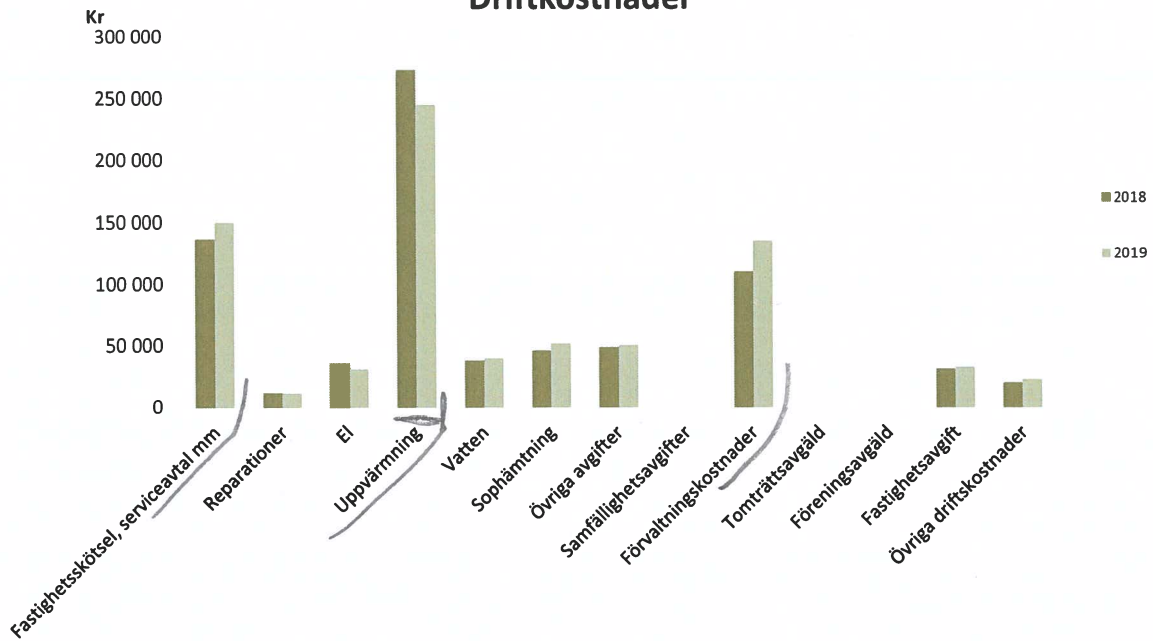


## HSB brf Kronhaga i Västerås

### Kostnader



### Driftkostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Kronhaga i Västerås



269

KR/KVM

SPARANDE



1894

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



187

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT








748

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 269 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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-behoven.	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.
	<b>Skuldsättning</b> 1894 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
	<b>Räntekänslighet</b>  3%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  187 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 748 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.