



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Krumeluren i Västerås lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-01-17

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 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 Folksam under år 2020. Försäkring inkluderar även bostadsrättstilläggförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-19

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 232 (233) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 15 (19) 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 HSB Mälardalarna(avgått januari 2021)
Sven Karlsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Brandqvist, Eva-Lisa Bäcklund, Inger Gedin ,Daniel Pasanen, Anneli Samuelsson och Göran Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Förvaltare

Robert Vitez har varit HSB-förvaltare under året.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Elzbieta Dziejowska 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 Mälardalarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11 i föreningens lokal Oktagonen, På stämman deltog 29 deltagare via poströstning och 6 deltagare på plats.

Underhåll och investeringar

Under året har det målats källargolv, byte av 3 st takfläktar, målning av 4 st soprum, lagats grusytor smat att balkonräckena har målats.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 149 000 kronor.

Planerat större kommande underhåll är asfaltering.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 652 534 kr. Under året har föreningen amorterat 980 000 kr.

År 2020 var det ingen avgiftshöjning och år 2021 höjdes avgiften med 1 %.
De genomsnittliga årsavgifterna uppgår därefter till 763 kr per kvm och år.

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 Mälardalarna.

Medlemmarna har informerats fortlöpande med föreningens eget infoblad "KrumelurNytt" under 2020. 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.

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	10 227	10 213	10 405	9 982	9 890
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 358	98	1 570	-1 023	455
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	7%	8%	15%	11%	13%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	756	756	741	737	726
Bankskuld kr/m ²	5 837	5 924	2 989	3 069	3 141
Räntekostnader kr/m ²	72	47	44	50	60
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	83%	85%	44%	45%	47%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	102	98	116	116	121



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 360	4 282 886	1 489 443	97 605
Omföring av årets resultat enl årsstämma			97 605	-97 605
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 942 822	2 942 822	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 149 000	-1 149 000	
Årets resultat				-1 357 539
Belopp vid årets slut	472 360	2 489 064	3 380 870	-1 357 539

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 587 048
Disponerat ur UH-fonden	2 942 822
Avsatt till UH-fonden	- 1 149 000
Årets resultat	- 1 357 539
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 023 331

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 023 331

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 489 064 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 436 283 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**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 210 898	10 212 894
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	16 500	0
Summa rörelseintäkter		10 227 398	10 212 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 467 960	-7 089 539
Planerat underhåll	Not 5	-2 942 822	-1 158 101
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-189 616	-173 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 170 649	-1 170 649
Summa rörelsekostnader		-10 771 046	-9 591 865
Rörelseresultat		-543 648	621 029
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-813 891	-523 424
Summa finansiella poster		-813 891	-523 424
Årets resultat		-1 357 539	97 605
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 149 000	-1 098 000
Disposition underhållsfond		2 942 822	1 158 101
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 793 822	60 101
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		436 283	157 706



HSB brf Krumeluren i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 36 749 594 37 920 243

Mark

Not 10 33 900 515 33 400 515

70 650 109 71 320 758

Summa anläggningstillgångar

70 650 109 71 320 758

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 8 941 5 892

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 983 389 2 959 401

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 171 676 147 253

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

390 822 404 5092 554 828 3 517 055

Kassa och bank

Not 13 1 396 -4

Summa omsättningstillgångar

2 556 224 3 517 051

Summa tillgångar

73 206 333 74 837 809



HSB brf Krumeluren i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	472 360	472 360
Underhållsfond	2 489 064	4 282 886
	<u>2 961 424</u>	<u>4 755 246</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 380 870	1 489 443
Årets resultat	-1 357 539	97 605
	<u>2 023 331</u>	<u>1 587 048</u>
Summa eget kapital	<u>4 984 754</u>	<u>6 342 293</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>52 672 534</u>	<u>55 252 534</u>
	52 672 534	55 252 534
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	12 480 000	11 380 000
Fond för inre underhåll	894 434	366 128
Övriga kortfristiga skulder	178 446	181 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	<u>1 470 425</u>	<u>1 215 583</u>
	15 549 045	13 242 981
Summa skulder	<u>68 221 579</u>	<u>68 495 515</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>73 206 333</u>	<u>74 837 809</u>

**HSB brf Krumeluren i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 357 539	97 605
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 170 649	1 170 649
Kassaflöde från löpande verksamhet	-186 890	1 268 254
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 785	149 544
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 206 063	206 233
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 005 388	1 624 031
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter (passersystem)	0	-1 849 455
Investeringar i mark	0	-33 400 515
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-35 249 970
Finansieringsverksamhet		
Årets amortering	-1 480 000	-980 000
Nyupptagna lån	0	34 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 480 000	33 020 000
Årets kassaflöde	-474 612	-605 939
Likvida medel vid årets början	2 959 397	3 565 336
Likvida medel vid årets slut	2 484 785	2 959 397

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

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 % (2020) 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 504 724	8 504 724
Hyror	1 036 957	1 011 678
Övriga avgifter bredband och el	669 470	712 341
Övriga intäkter	47 762	44 552
Bruttoomsättning	<u>10 258 913</u>	<u>10 273 295</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-18 987	-18 092
Hyresbortfall	-29 028	-42 309
	10 210 898	10 212 894
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>16 500</u>	<u>0</u>
	16 500	0
Not 4 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 275 222	1 321 435
Reparationer	616 262	700 030
El	669 937	621 627
Uppvärmning	1 707 615	1 775 885
Vatten	294 457	257 488
Sophämtning	353 148	389 641
Övriga avgifter	226 545	217 968
Förvaltningskostnader	552 633	559 220
Tomträttsavgäld	3 699	575 266
Fastighetsavgift	265 570	265 570
Övriga driftkostnader	<u>502 872</u>	<u>405 410</u>
	6 467 960	7 089 539
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>2 942 822</u>	<u>1 158 101</u>
	2 942 822	1 158 101
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	133 150	120 431
Övriga arvoden	4 000	16 000
Revisorsarvode	5 200	5 500
Löner och andra ersättningar	12 000	0
Sociala kostnader	<u>35 066</u>	<u>31 445</u>
	189 416	173 376
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>200</u>	<u>200</u>
	200	200
	189 616	173 576
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>1 170 649</u>	<u>1 170 649</u>
	1 170 649	1 170 649
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	811 131	523 064
Övriga finansiella kostnader	<u>2 760</u>	<u>360</u>
	813 891	523 424

**HSB brf Krumeluren i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	56 303 630	54 454 175
Årets nyanskaffning	0	1 849 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>56 303 630</u>	<u>56 303 630</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 383 387	-17 212 738
Årets avskrivningar	-1 170 649	-1 170 649
Utgående avskrivningar	<u>-19 554 036</u>	<u>-18 383 387</u>
Bokfört värde	36 749 594	37 920 243
Taxeringsvärde för Krumeluren i Västerås. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	53 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 143 000</u>	<u>2 143 000</u>
	55 143 000	55 143 000
Mark - bostäder hyreshus	21 000 000	21 000 000
Mark - lokaler	<u>2 214 000</u>	<u>2 214 000</u>
	23 214 000	23 214 000
Taxeringsvärde totalt	78 357 000	78 357 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>33 900 515</u>	<u>33 400 515</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>33 900 515</u>	<u>33 400 515</u>
Bokfört värde	33 900 515	33 400 515



HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	13 389	10 340			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-4 448	-4 448			
	8 941	5 892			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	26 722	26 722			
Skattekonto	141 051	114 329			
Övriga fordringar	3 903	6 202			
	171 676	147 253			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	1 396	-4			
	1 396	-4			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	472 360	4 282 886	1 489 443	97 605	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			97 605	-97 605	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 942 822	2 942 822		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		1 149 000	-1 149 000		
Årets resultat				-1 357 539	
Belopp vid årets slut	472 360	2 489 064	3 380 870	-1 357 539	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788942083	0,92%	2024-10-16	16 750 000	250 000
Nordea Hypotek AB	39788942091	1,31%	2027-10-20	16 750 000	250 000
Nordea Hypotek AB	39788996426	0,85%	2024-06-19	6 900 000	200 000
Stadshypotek AB	212468	1,18%	2021-06-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	215291	1,35%	2022-04-30	5 775 000	340 000
Stadshypotek AB	219714	1,27%	2022-09-30	1 740 000	100 000
Swedbank	854369550	1,54%	2023-04-25	6 237 534	340 000
Swedbank	2854856008	1,04%	2020-11-28	3 000 000	0
				65 152 534	1 480 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				52 672 534	
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					57 752 534
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				66 928 000	66 928 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				66 928 000	66 928 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 480 000	1 480 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 000 000	9 900 000
				12 480 000	11 380 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	30 372
Källskatt				0	39 418
Övriga kortfristiga skulder				525 740	30 060
				525 740	99 850
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				873 176	820 012
Upplupna räntekostnader				97 143	101 198
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				500 106	294 373
				1 470 425	1 215 583



HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Krumeluren i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-03-23


Daniel Pasanen


Inger Gedin

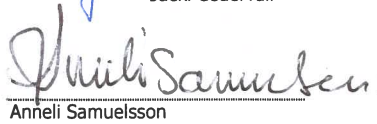

Eva Elisabet Bäcklund


Göran Eriksson



Jacki Cedervall

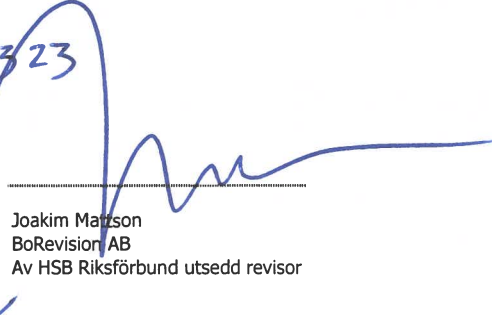

Ingrid Brandqvist


Ingrid Brandqvist


Anneli Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23


Elzbieta Dziewonska
Av stämman vald revisor


Joakim Mattson
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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorens 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 23 / 3 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Elzbieta Dziewonska

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Krumeluren i Västerås



211
KR/KVM
SPARANDE



5027
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



205
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD










nej
TOMTRÄTT



756
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

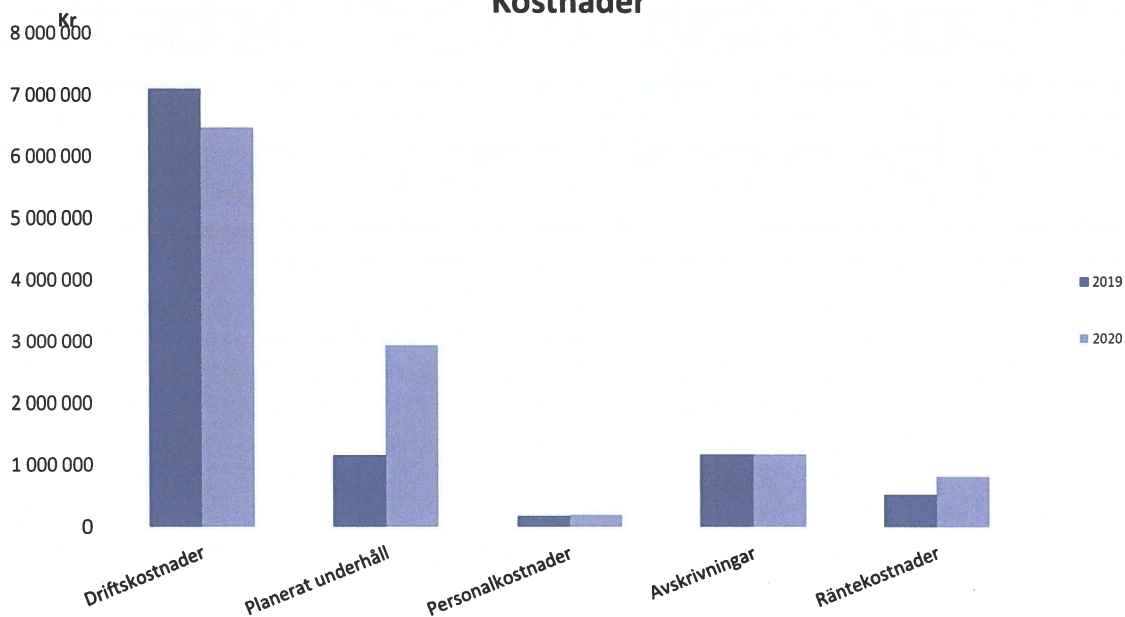
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 211 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 5027 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 205 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 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

