



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kata, Västerås får härmed lämna 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 2019-08-08.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheter Kata 14 i Västerås byggdes år 1945.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Jakobsbergsgatan 13 A – G.

Föreningens 42 bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st	1 r o k, matvrå	42,5 – 43,0 m ²
4 st	2 r o k	51,0 – 60,0 m ²
17 st	2 r o k, matrum	62,5 – 64,0 m ²
3 st	3 r o k	82,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 306,0 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler med hyresrätt och 22 p-platser.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam, där även bostadsrättsförsäkring ingår.

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-23.

Den ekonomiska förvaltningen, tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Mälardalarna.

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

Åtgärd	År
El	1993
Vatten, avlopp	1993
Ventilation	1993
Undercentral	1993
Parkering	2011
Energieffektivisering	2016
Passersystem	2020



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 47 (49) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 7 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Johan Wretman	ordförande
Jonathan Weyler	vice ordförande
Christina Helin	sekreterare
Görel Ludvigsson	ledamot
Joacim Sundberg	ledamot
Niklas Wold	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Anna Gryvik	suppleant
Louise Anseander	suppleant (fram till årsstämman)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Johan Wretman, ledamöterna Joacim Sundberg, Jonatan Weyler samt suppleanten Anna Gryvik.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Wretman, Christina Helin samt Görel Ludvigsson, två i förening.

Vicevärd

Förvaltare Anna-Karin Hedström från HSB Förvaltning i Mälardalarna är teknisk vicevärd.

Revisor

Revisor har varit Simon Lindgren samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Joacim Sundberg är utsedd till föreningens ombud.

Valberedning

Styrelsen har varit valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01 i Pingstkyrkan, Oxbackens centrum. På stämman deltog 15 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under våren 2020 installerades portlås med tags och porttelefon. Möjligheten att öppna med kod togs bort och möjlighet att öppna med nycklar är på gång att tas bort. Leverantör är Larm och Säkerhet.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020.

Kommande underhåll: Under 2021 kommer fuktproblem som funnits i lokalen Ekströms Glas och Ram under flera år att åtgärdas.

Samtliga Källarfönster kommer att målas utvändigt under 2021.

JW



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 170 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 913 750 kr. Under året har föreningen amorterat 150 000 kr.

Inför 2020 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter även för 2021 är årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår efter detta till 710 kr/kvm.

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

Föreningens ekonomi är god och bedömningen är att det inte finns behov att höja avgiften i dagsläget men med anledning av ökade driftskostnader och att föreningen står inför större underhållskostnader kan det inte uteslutas att månadsavgifterna behöver höjas vid nästa årsskifte.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har informerat om utrensning av kvarlämnade cyklar vid 2 tillfällen. Första gången i Juli då boende uppmanats att ta bort en lapp på sin cykel som satts på alla cyklar i cykelrummet och cykelställen. Andra gången i november då oidentifierade cyklar flyttades till låst utrymme för att senare forslas bort. X antal cyklar fotograferades och låstes in.


Jw



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 785	1 788	1 779	1 775	1 774
Resultat efter finansiella poster tkr	202	78	192	295	101
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	47%	45%	45%	44%	39%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	710	710	710	710	710
Bankskuld kr/m ²	1 697	1 762	1 827	1 892	1 957
Räntekostnader kr/m ²	22	15	17	16	33
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	15%	15%	18%	18%	19%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	74	72	52	53	53

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 700	2 159 693	1 316 061	77 804
Omföring av årets resultat enl årsstämma			77 804	-77 804
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-59 081	59 081	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		170 000	-170 000	
Årets resultat				201 565
Belopp vid årets slut	65 700	2 270 612	1 282 946	201 565

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 393 865
Disponerat ur UH-fonden	59 081
Avsatt till UH-fonden	- 170 000
Årets resultat	<u>201 565</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 484 512

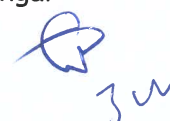
Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 484 512

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 270 612 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 90 646 kr, se resultaträkningen.

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





HSB brf Kata i Västerås

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 785 066	1 788 030
Summa rörelseintäkter		1 785 066	1 788 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 234 678	-1 310 332
Planerat underhåll	Not 4	-59 081	-146 788
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-56 891	-48 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-183 190	-170 685
Summa rörelsekostnader		-1 533 840	-1 676 332
Rörelseresultat		251 226	111 698
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-49 661	-33 894
Summa finansiella poster		-49 661	-33 894
Årets resultat		201 565	77 804
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-170 000	-167 000
Disposition underhållsfond		59 081	146 788
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-110 919	-20 212
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		90 646	57 592

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

Byggnader	Not 8	5 415 858	5 374 253
Mark	Not 9	171 216	171 216
Markanläggningar	Not 10	268 733	295 607
Inventarier	Not 11	0	10 296
		<u>5 855 807</u>	<u>5 851 372</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 855 807</u>	<u>5 851 372</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	0	60
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 158 404	2 083 507
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	27 884	1 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 696	68 009
		<u>2 252 984</u>	<u>2 153 235</u>

Summa omsättningstillgångar 2 252 984 2 153 235

Summa tillgångar**8 108 791** **8 004 607**
Jw



HSB brf Kata i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14	
Insatser	65 700	65 700
Underhållsfond	2 270 612	2 159 693
	<u>2 336 312</u>	<u>2 225 393</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 282 946	1 316 061
Årets resultat	201 565	77 804
	<u>1 484 512</u>	<u>1 393 865</u>
Summa eget kapital	<u>3 820 824</u>	<u>3 619 258</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	3 913 750	4 063 750
Aktuell skatteskuld	100 961	76 669
Fond för inre underhåll	4 751	2 567
Övriga kortfristiga skulder	18 691	19 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	24 713	0
	Not 18	
	<u>225 101</u>	<u>223 143</u>
	<u>4 287 967</u>	<u>4 385 349</u>
Summa skulder	<u>4 287 967</u>	<u>4 385 349</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 108 791</u>	<u>8 004 607</u>

Jw

**HSB brf Kata i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	201 565	77 804
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	183 190	170 685
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>384 755</u>	<u>248 489</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 852	24 346
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	52 619	11 630
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>412 522</u>	<u>284 465</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-187 625	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-39 591
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-187 625</u>	<u>-39 591</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
Årets kassaflöde	74 897	94 874
Likvida medel vid årets början	2 083 507	1 988 633
Likvida medel vid årets slut	2 158 404	2 083 507

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

**HSB brf Kata 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 1,24 %

Markanläggningar 5%

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 % (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 1 116 017 kr. (1 116 017 kr)

Övrigt

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


Jw



HSB brf Kata i Västerås

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 637 496	1 637 496
Hyror	140 800	140 835
Övriga intäkter	13 415	13 554
Bruttoomsättning	<u>1 791 711</u>	<u>1 791 885</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	-120
Hyresbortfall	-6 525	-3 735
	1 785 066	1 788 030
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	248 731	296 117
Reparationer	25 911	112 103
El	39 505	42 190
Uppvärmning	374 569	379 811
Vatten	68 567	56 183
Sophämtning	85 827	86 037
Övriga avgifter	133 073	101 557
Förvaltningskostnader	166 495	145 358
Fastighetsavgift	67 528	65 344
Övriga driftskostnader	24 472	25 632
	1 234 678	1 310 332
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>59 081</u>	<u>146 788</u>
	59 081	146 788
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 197	35 094
Revisorsarvode	3 768	3 694
Sociala kostnader	10 926	9 739
	<u>56 891</u>	<u>48 527</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	146 020	133 512
Markanläggningar	26 874	26 874
Inventarier	10 296	10 299
	183 190	170 685
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	49 300	33 579
Räntekostnader kortfristiga skulder	1	0
Övriga finansiella kostnader	360	315
	<u>49 661</u>	<u>33 894</u>



HSB brf Kata i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 592 516	11 592 516
Årets nyanskaffning	187 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 780 141	11 592 516
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 209 863	-6 076 351
Årets avskrivningar	-146 020	-133 512
Utgående avskrivningar	-6 355 883	-6 209 863
Ingående nedskrivningar	-8 400	-8 400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 400	-8 400
Bokfört värde	5 415 858	5 374 253
Taxeringsvärde för Kata 14 i Västerås. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 800 000	14 800 000
Byggnad - lokaler	404 000	404 000
	15 204 000	15 204 000
Mark - bostäder hyreshus	11 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	347 000	347 000
	11 747 000	11 747 000
Taxeringsvärde totalt	26 951 000	26 951 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	171 216	171 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 216	171 216
Bokfört värde	171 216	171 216
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	537 473	537 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 473	537 473
Ingående ackumulerade avskrivningar	-241 866	-214 992
Årets avskrivningar	-26 874	-26 874
Utgående avskrivningar	-268 740	-241 866
Bokfört värde	268 733	295 607
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	132 257	132 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 257	132 257
Ingående avskrivningar	-121 961	-111 662
Årets avskrivningar	-10 296	-10 299
Utgående avskrivningar	-132 257	-121 961
Bokfört värde	0	10 296

**HSB brf Kata i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	60
	0	60

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 884	732
Övriga fordringar	0	927
	27 884	1 659

Not 14 Eget kapital	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 700	2 159 693	1 316 061	77 804
Omföring av årets resultat enligt årstämma			77 804	-77 804
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-59 081	59 081	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		170 000	-170 000	
Årets resultat				201 565
Belopp vid årets slut	65 700	2 270 612	1 282 946	201 565

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2651687739	0,88%	2021-03-28	1 718 750	125 000
Swedbank	2654619762	1,07%	2021-04-28	2 195 000	25 000
				3 913 750	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

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 3 163 750

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	13 100 000	13 100 000
<i>varav frigjorda</i>	2 313 000	2 313 000
Summa ställda säkerheter	10 787 000	10 787 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	150 000	150 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 763 750	3 913 750
	3 913 750	4 063 750

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	10 926	0
Källskatt	13 787	0
	24 713	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	147 320	146 956
Upplupna räntekostnader	4 296	4 487
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 485	71 700
	225 101	223 143

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Kata i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-05-09

Niklas Wold

Christina Helin

Görel Ludvigsson

Joacim Sundberg

Johan Wretman

Jonatan Weyler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Simon Lindgren
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kata i Västerås, org.nr. 778000-3138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kata 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 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.

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 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 Kata 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor 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 fortlöpa 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 11/5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Simon Lindgren

Av föreningen vald revisor










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kata i Västerås

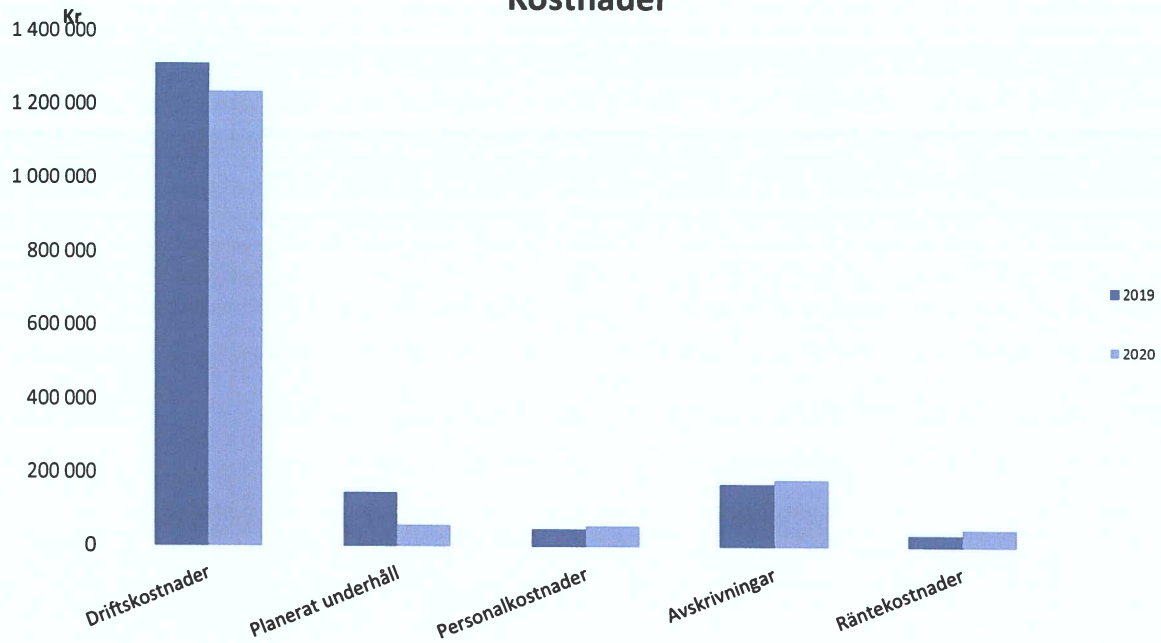


	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 178 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsför/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 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 1568 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 193 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 710 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 Kata i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

