

Bostadsrättsförening

Klyvaren i Västerås

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klyvaren i Västerås lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

VERKSAMHETEN

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 2007-06-18.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Klyvaren 1 i Västerås. På fastigheterna finns 2 bostadshus med tillsammans 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2010.

Föreningens 64 bostäder fördelar sig enligt följande:

19st 2 rok
23st 3-3,5 rok
20st 4 rok
2 st 5 rok

Total lägenhetsyta: 5 557 m²

Total garageyta: 1 104 m²

Inom föreningen finns 46 garageplatser, 19 p-platser med elstolpe och 9 p-platser utan elstolpe.

Föreningen blev per 1 januari 2013 momsregistrerad för uthyrning av garageplatser. I och med detta yrkar föreningen rätt att få tillbaka byggmomsen för garaget. Föreningen beräknar få tillbaka totalt 4 007 013 kr avseende ingående moms. Detta belopp kommer att betalas tillbaka med en åttodel (500 875 kr) under en åttaårsperiod med start år 2013. Det totala beloppet kommer att minska anskaffningsvärdet på byggnaden. Om föreningen upphör att hyra ut garagen till motpart som bedriver momspliktig verksamhet förlorar föreningen rätten att få tillbaka beräknad momsfordran.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

LT Konsult utför brandsyn två gånger per år. LT Konsult ansvarar också för årlig och löpande översyn av fastigheten.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av LT Konsult Fastighetservice. Föreningen har avtal med Telia beträffande bredband, TV och telefoni.

Handskrivna initialer: AV AF GJ PB MK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Löpande underhåll enligt fastställd underhållsplan.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna och uppdaterad underhållsplan. Årets avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 413 583 kronor.

Inga större underhållsåtgärder planeras under de närmste åren.

Ekonomi: Årsavgifterna var oförändrade inför 2018. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2019. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån i föreningen uppgår till 450 kr per m².

I årsavgiften ingår Bredbandstelefoni, Digital-TV Kanalpaket Lagom och Bredband Fiberlan.

Föreningens lån uppgick per 2018-12-31 till 22 327 248 kr. Under året har föreningen amorterat 1 700 000 kr. För mer information om föreningens lån, se not 15.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt god.

Föreningsinformation: Information till medlemmarna har i förekommande fall satts upp på anslagstavlor men främst genom föreningens hemsida. I samband med årsmötet hålls ett informellt informationsmöte där medlemmarna ges tillfälle att diskutera gemensamma frågor samt ställa frågor till styrelsen. Ett extra informationsmöte har hållits för boende på Klyvargatan 5 angående olycka i elunderskåp. Föreningen har även en egen hemsida, www.klyvaren.se, samt egen mailadress, klyvaren1@brfklyvaren.se.

Under året har ordföranden deltagit i informationsträff med Mälarenergi angående klimatsmarta lösningar, solceller samt laddningsstolpar.

Under året har två städdagar ägt rum, höstfest, whiskeyprovningar samt julbord för föreningens medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08 i Ekbergaskolan. På stämman deltog 43 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 99 (98) medlemmar. Under året har 5 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning:

Lennart Ytter	ordförande
Gunilla Wennerström	vice ordförande
Pernilla Berg	sekreterare
Andreas Ädel	ledamot
Helle Lindvall	ledamot
Ulla Elfvendahl	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Andreas Ädel, Gunilla Wennerström, Helle Lindvall och Pernilla Berg samt suppleanten Ulla Elfvendahl.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Ytter, Andreas Ädel, Gunilla Wennerström och Pernilla Berg, två i förening.

Till revisor valdes Lars Engvall samt Ernst & Young AB.

Valberedning har varit Peter Karlsson, Per Wiklund och Mats Törnros, med Peter Karlsson som sammankallande.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 908	2 948	2 968	3 191	3 157
Resultat efter finansiella poster tkr	-85	34	-52	121	-121
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	88%	87%	86%	85%	85%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	450	450	450	497	497
Bankskuld kr/m ²	4 018	4 324	4 666	4 985	5 161
Räntekostnader kr/m ²	55	57	59	87	162
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	20%	22%	24%	29%	30%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	74	74	74	74	74

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar:

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Den ingående momsen på 500 875 kr är inte medräknad i föreningens sparande.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	2 969 195
Rörelsekostnader (-)	-2 747 053
Finansiella poster (-)	-307 090
Årets resultat	-84 948
Avskrivningar (+)	1 135 884
Planerat underhåll (+)	59 726
Årets sparande	1 110 662

Årets sparande per kvm total yta

167

Högt eller lågt sparande?

Hög > 250 kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttlig 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm

ky AT Co PB M H.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Uppl. avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång	70 430 900	90 579 100	2 493 140	-21 100	33 821
Ömföring av årets resultat enligt årsstämma				33 821	-33 821
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-59 726	59 726	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			413 583	-413 583	
Årets resultat					-84 948
Belopp vid årets slut	70 430 900	90 579 100	2 846 997	-341 136	-84 948

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	12 721
Disposition ur UH-fond	59 726
Avsatt till UH-fond	- 413 583
Årets resultat	- 84 948
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 426 084

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 426 084

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 846 997 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -438 805 kr.

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

Lyft G PB W

Brf Klyvaren i Västerås

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 907 605	2 948 396
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	61 590	0
Summa rörelseintäkter		2 969 195	2 948 396
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 486 672	-1 377 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 387	-39 265
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 111	-46 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 135 884	-1 135 884
Summa rörelsekostnader		-2 747 053	-2 599 009
Rörelseresultat		222 142	349 387
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-307 090	-315 566
Summa finansiella poster		-307 090	-315 566
Årets resultat		-84 948	33 821

Ly BF Co B H.

Brf Klyvaren i Västerås

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	183 418 965	184 554 849
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		183 418 965	184 554 849
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 10	1 001 753	1 502 630
		1 001 753	1 502 630
Summa anläggningstillgångar		184 420 718	186 057 479
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	-2 123	18 464
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	507 382	516 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 417	113 832
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		625 676	649 116
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	1 365 311	1 513 914
Summa omsättningstillgångar		1 990 987	2 163 030
SUMMA TILLGÅNGAR		186 411 705	188 220 509

Brf Klyvaren i Västerås

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14	
Medlemsinsatser	161 010 000	161 010 000
Fond för yttre underhåll	2 846 997	2 493 140
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>163 856 997</u>	<u>163 503 140</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-341 136	-21 100
Årets resultat	-84 948	33 821
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-426 084</u>	<u>12 721</u>
Summa eget kapital	163 430 913	163 515 861
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>21 627 248</u>	<u>23 327 248</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	700 000	700 000
Leverantörsskulder	87 713	136 749
Skatteskuld	119 564	117 356
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>425 625</u>	<u>397 073</u>
Summa skulder	22 980 792	24 704 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	186 411 705	188 220 509

Brf Klyvaren i Västerås

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-84 948	33 821
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 135 884</u>	<u>1 135 884</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 050 936	1 169 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 440	-19 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-23 856</u>	<u>4 741</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 050 520	1 154 736
Investeringsverksamhet		
Periodisering placeringar	<u>500 877</u>	<u>500 877</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	500 877	500 877
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 700 000</u>	<u>-1 900 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 700 000	-1 900 000
Årets kassaflöde	-148 603	-244 387
Likvida medel vid årets början	1 513 914	1 758 301
Likvida medel vid årets slut	1 365 311	1 513 914

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

↓ H A Co RB

Brf Klyvaren i Västerås**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år.

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

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,85

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

24/11/18 AB W

Brf Klyvaren i Västerås

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 499 564	2 499 564
Hyror	433 320	433 320
Övriga intäkter	17 441	19 112
Bruttoomsättning	<u>2 950 325</u>	<u>2 951 996</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyesbortfall	<u>-42 660</u>	<u>-3 600</u>
	2 907 605	2 948 396
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	<u>61 590</u>	<u>0</u>
	61 590	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	282 918	305 981
Reparationer	101 155	47 362
El	123 404	107 037
Uppvärmning	310 006	300 384
Vatten	68 859	64 462
Sophämtning	89 132	87 273
Övriga avgifter	55 596	46 416
Förvaltningskostnader	137 005	68 404
Fastighetsavgift	60 166	59 430
Övriga driftskostnader	198 707	159 287
Planerat underhåll	<u>59 726</u>	<u>131 695</u>
	1 486 672	1 377 731
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	5 737	6 578
Porto och bankavgifter	4 186	3 624
Juridiska avgifter	7 928	1 041
Revisionskostnad	15 373	11 865
Medlems- och styrelseaktiviteter	24 352	11 457
Övriga kostnader	<u>3 811</u>	<u>4 701</u>
	61 387	39 265
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 000	32 000
Revisorsarvode	3 400	1 400
Löner och andra ersättningar	2 022	2 394
Sociala kostnader	<u>11 689</u>	<u>10 335</u>
	63 111	46 129
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>1 135 884</u>	<u>1 135 884</u>
	1 135 884	1 135 884
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	306 004	314 856
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	626	280
Räntekostnad skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	<u>460</u>	<u>430</u>
	307 090	315 566

Brf Klyvaren i Västerås

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	133 853 987	133 853 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 853 987	133 853 987
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 499 138	-4 363 254
Årets avskrivningar	-1 135 884	-1 135 884
Utgående avskrivningar	-6 635 022	-5 499 138
Bokfört värde	127 218 965	128 354 849
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	56 200 000	56 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 200 000	56 200 000
Bokfört värde	56 200 000	56 200 000
Summa byggnader och mark	183 418 965	184 554 849
Taxeringsvärde för Klyvaren 1 i Västerås. Värdeår 2010.		
Byggnad - bostäder hyreshus	83 000 000	83 000 000
Byggnad - lokaler	1 735 000	1 735 000
	84 735 000	84 735 000
Mark - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	0	0
	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde totalt	109 735 000	109 735 000
Not 10 Placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 001 753	1 502 630
	1 001 753	1 502 630

dy ACo AB K.

Brf Klyvaren i Västerås

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-2 123	18 464
	-2 123	18 464
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 273	12 058
Övriga fordringar	506 109	504 762
	507 382	516 820
Not 13 Kassa och bank		
Bankkonto	1 365 311	1 513 914
	1 365 311	1 513 914

	Medlemsinsatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Uppl. avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång	70 430 900	90 579 100	2 493 140	-21 100	33 821
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				33 821	-33 821
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-59 726	59 726	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			413 583	-413 583	
Årets resultat					-84 948
Belopp vid årets slut	70 430 900	90 579 100	2 846 997	-341 136	-84 948

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788552862	1,49%	2020-03-18	19 300 000	200 000
Nordea Hypotek AB	39788823904	0,56%	2019-03-13	3 027 248	500 000
				22 327 248	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 627 248**
 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 18 827 248

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	33 051 000	33 051 000
<i>varav frigjorda</i>	0	0
Summa ställda säkerheter	33 051 000	33 051 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	10 001	10 000
Mervärdesskatt	2 746	8 518
Övriga kortfristiga skulder	7 895	7 704
	20 642	26 222

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	261 484	208 013
Upplupna räntekostnader	59 159	60 126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 982	128 934
	425 625	397 073

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

24 ATG W
 RB H

Brf Klyvaren i Västerås**Noter****2018-12-31****2017-12-31**

Västerås, 2019- -



Andreas Adel



Gunilla Wennerström



Helle Lindvall



Pernilla Berg



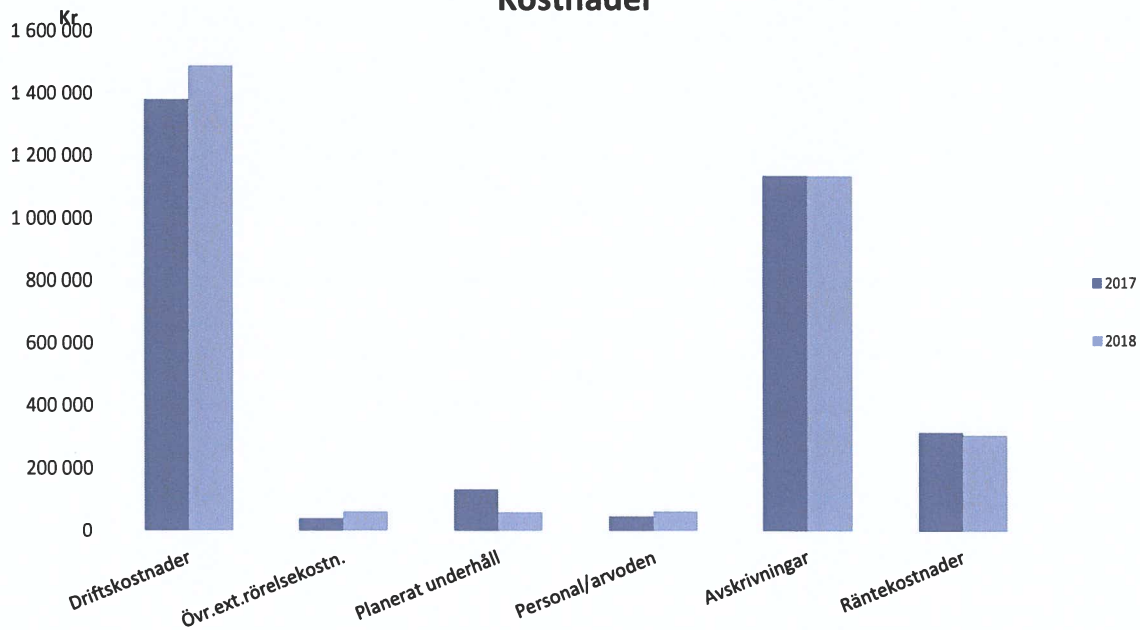
Lennart Ytter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 4 -12

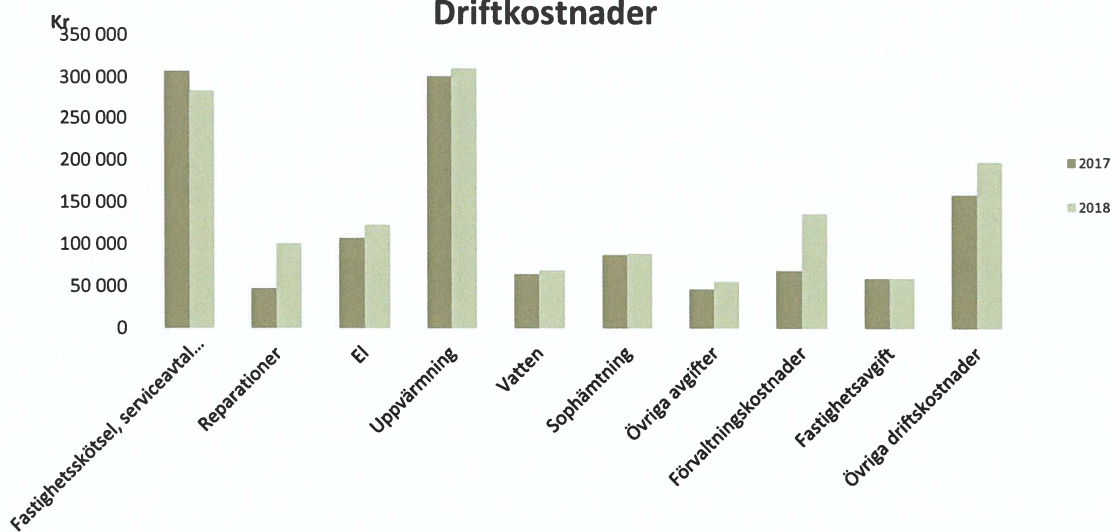
Lars Engvall
Av stämman vald revisorMia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Brf Klyvaren i Västerås

Kostnader



Driftkostnader



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klyvaren i Västerås, org.nr 769616-8256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klyvaren i Västerås för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

W

Styrelsen
Bostadsrättsföreningen Klyvaren

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Klyvaren i Västerås för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 12/4-19

Ernst & Young AB



Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor



Lars Engvall
Förtroendevald revisor



Uttalande från ledningen

Ernst & Young AB

Att: Mia Keränen Larsson

Box 1064

721 27 VÄSTERÅS

Västerås den 12/4 2019

Detta uttalande från styrelsen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Bostadsrättsförening Klyvaren i Västerås, med bokslutsdatum 31 december 2018 ("bokslutsdagen") har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi förstår att er revision av föreningens årsredovisning utgör grunden för de uttalanden som görs i revisionsberättelsen samt att revisionen utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att ni granskat bokföringen, redovisningssystemet, den interna kontrollen och därtill hörande information och dokumentation i den omfattning ni bedömt nödvändigt under rådande omständigheter. Vi är medvetna om att revisorns granskning ska utföras i enlighet med god revisionssed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand ska kunna avge ett omdöme om föreningens årsredovisning i stort. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerad, nedanstående uppgifter:

A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens ansvar för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och, ekonomiska ställning per balansdagen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. De väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt i årsredovisningen.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.
4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.

B. Oegentligheter

1. Vi är medveten om att föreningens styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Det har inte kommit till vår kännedom att styrelsen eller någon annan person med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att någon övrig person varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa) som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt.

C Överensstämmelse med lagar och förordningar

Vi har informerat er om samtliga kända faktiska eller befarade överträdelser av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit, vars effekter har beaktats vid upprättande av årsredovisningen.

D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Vi har tillhandahållit
 - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
 - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra bolagsstämmor, eventuella styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom, om tillämpligt, sammanfattningar från eventuella möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger). Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
4. Vi har upplyst er om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Det inkluderar bl.a. inköp, försäljningar, hyror, räntor, utdelningar, lån, ställande av säkerhet, ingångna eventalförpliktelser samt fordringar och skulder på balansdagen. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen.
5. Vi anser att de väsentliga antaganden som använts vid bedömningsposter i redovisningen är rimliga.
6. Vi har informerat er om, och föreningen har fullgjort, samtliga kontraktssenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.
7. Som underlag för er bedömning av att de intäkter och kostnader som redovisas i resultaträkningen periodiserats korrekt och är realiserbara har ni fått information om alla avtal. Det finns inga andra avtal eller bilagor, varken skriftliga eller muntliga, och de avtal ni har haft tillgång till är fullständiga.

E. Tillgångar och skulder samt poster inom linjen

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information innebärande att ytterligare tillgångar, skulder, poster inom linjen eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.

2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och eventualförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen oavsett om de har diskuterats med ett juridiskt ombud eller inte.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat upplysningar i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

F. Skatt och indirekt skatt

1. Vi bekräftar vårt ansvar för föreningens skatteberäkning och momsredovisning.
2. Vi har informerat er om samtliga skattemässiga yttranden, korrespondens med Skatteverket, eller annan tillbörlig information som utgör underlag för redovisning av väsentliga förhållanden.

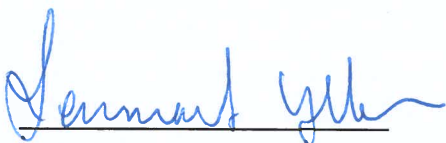
G. Ersättningar till styrelsen

Inga ersättningar har utgivits och inga avtal om framtida ersättningar till styrelsen föreligger utöver vad som redovisats i årsredovisningen.

H. Händelser efter balansdagen


Det har inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen.

Med vänlig hälsning



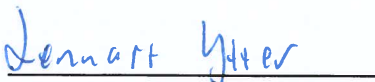
Namnteckning

Styrelsens ordförande



Namnteckning

Styrelseledamot



Namnförtydligande

Styrelsens ordförande



Namnförtydligande

Styrelseledamot