



ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2019-07-15.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Loviseberg 1 som byggdes år 1956. På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Lovisebergsvägen 10 A-C, 12, Katrinelundsvägen 20 samt Krutkällarvägen 1. Föreningens 168 bostäder fördelar sig enligt följande:

12 lgh.	1 r o k s	23,5 m ²
4 lgh.	1 r o kv	30,5 m ²
12 lgh.	1 r o k	36,5 m ²
89 lgh.	2 r o k, matr.	57,0-70,5 m ²
38 lgh.	3 r o k	77,5 m ²
13 lgh.	4 r o k	93,0-95,5 m ²

Lägenhetsyta: 10 182,5 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler med bostadsrätt, 1 lokal med hyresrätt, 24 garageplatser samt 88 p-platser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector där även bostadsrättstilläggsförsäkring ingår. Ny försäkringstagare 2020 är Folksam där det inkluderas en bostadsrättsförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-04-24.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvård har under året skötts av HSB MälarDalarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 209 (211) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 35 (18) lägenhetsöverlåtelse skett.



Styrelsen

Kerstin Damberg	ordförande
Magnus Hurtig	vice ordförande
Eva Ferna Johansson	sekreterare, studieorganisatör
Christina Lewin	ledamot
Daniel Billman	ledamot
Joakim Isberg	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna är Kerstin Damberg, Christina Lewin samt Daniel Billman.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kerstin Damberg, Magnus Hurtig, Christina Lewin och Monica From, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Elisabeth Rosén samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Åberg och Monica From med Monica From som sammankallande.

Fullmäktigeombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Till fullmäktigeombud valdes Monica From.

Vicevärd

Vicevärd har varit Monica From.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07 i Culturen Kopparlunden. På stämman deltog 26 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har fasadtvätt utförts.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 428 000 kr.

Framtida underhåll och investeringar

Förutom löpande underhåll ska taket bytas de närmaste åren enligt underhållsplan.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 464 086 kr. Under året har föreningen amorterat 270 704 kr.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2 % under 2019. Inför 2020 beslutade styrelsen om en höjning av avgiften med 2 %. Årsavgifterna uppgår efter detta till 523 kr per kvm och år.

Föreningen bedömer att en höjning av avgiften bör ske med 2 % varje år.

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

Föreningsinformation

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.

Under året har sekreteraren deltagit i en kurs för sekreterare. Medlemmarna har erhållit 3 informationsblad under året.

Under året har man arrangerat en grillfest samt en läscirkel.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	6 146	5 953	5 853	5 751	5 628
Resultat efter finansiella poster tkr	423	170	659	-129	455
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	23%	21%	20%	16%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	513	503	542	532	521
Bankskuld kr/m ²	1 126	1 152	1 175	1 202	1 000
Räntekostnader kr/m ²	12	11	17	21	28
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	10%	11%	12%	12%	12%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	42	42	43	48	41



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 030	2 683 168	300 534	170 167
Omföring av årets resultat enl årsstämma			170 167	-170 167
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-155 986	155 986	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		428 000	-428 000	
Årets resultat				423 205
Belopp vid årets slut	321 030	2 955 182	198 687	423 205

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	470 701
Disponerat ur UH-fonden	155 986
Avsatt till UH-fonden	- 428 000
Årets resultat	<u>423 205</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	621 892

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	621 892
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 955 182 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 151 191 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 145 948	5 952 730
Summa rörelseintäkter		6 145 948	5 952 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 807 396	-4 517 193
Planerat underhåll	Not 4	-155 986	-519 506
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-245 363	-242 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-387 990	-387 990
Summa rörelsekostnader		-5 596 735	-5 666 830
Rörelseresultat		549 213	285 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-126 008	-115 738
Summa finansiella poster		-126 008	-115 733
Årets resultat		423 205	170 167
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-428 000	-428 000
Disposition underhållsfond		155 986	519 506
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-272 014	91 506
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		151 191	261 673



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 12 007 366 12 390 212

Mark

Not 10 792 875 792 875

Markanläggningar

Not 11 77 167 82 311

12 877 408 13 265 398

Summa anläggningstillgångar

12 877 408 13 265 398

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 3 633 10 060

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

3 538 244 2 998 785

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 7 250 14 094

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

205 450 169 198

3 754 577 3 192 137

Kassa och bank

Not 14 2 000 2 000

Summa omsättningstillgångar

3 756 577 3 194 137

Summa tillgångar

16 633 985 16 459 535

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	321 030	321 030
Underhållsfond	2 955 182	2 683 168
	<u>3 276 212</u>	<u>3 004 198</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	198 687	300 534
Årets resultat	423 205	170 167
	<u>621 892</u>	<u>470 701</u>
Summa eget kapital	<u>3 898 104</u>	<u>3 474 899</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 7 401 540	11 464 086
	<u>7 401 540</u>	<u>11 464 086</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 4 062 546	270 704
Leverantörsskulder	228 840	200 984
Aktuell skatteskuld	14 091	21 586
Fond för inre underhåll	160 798	181 612
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 38 358	101 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 829 709	744 612
	<u>5 334 341</u>	<u>1 520 550</u>
Summa skulder	<u>12 735 881</u>	<u>12 984 636</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>16 633 985</u>	<u>16 459 535</u>

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	423 205	170 167
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	387 990	387 990
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>811 195</u>	<u>558 157</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 981	29 222
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 950	-258 736
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>810 164</u>	<u>328 643</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-270 704	-233 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-270 704</u>	<u>-233 204</u>
Årets kassaflöde	539 460	95 439
Likvida medel vid årets början	3 000 785	2 905 346
Likvida medel vid årets slut	3 540 244	3 000 785

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

**HSB brf Krutkällaren 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 1,6 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Ärsavgifter	5 756 857	5 623 740
Hyror	311 750	309 194
Övriga intäkter	78 171	22 000
Bruttoomsättning	6 146 778	5 954 934
Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	-210
Hyresbortfall	-650	-1 994
	6 145 948	5 952 730
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	963 167	1 010 429
Reparationer	494 826	298 409
El	277 735	245 610
Uppvärmning	1 405 394	1 392 229
Vatten	174 476	180 876
Sophämtning	322 005	295 788
Övriga avgifter	342 501	353 220
Förvaltningskostnader	435 466	383 879
Fastighetsavgift	279 796	279 756
Övriga driftskostnader	112 030	76 997
	4 807 396	4 517 193
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	155 986	519 506
	155 986	519 506
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	111 703	99 926
Vicevärdsarvode	91 788	89 112
Övriga arvoden	0	2 106
Revisorsarvode	6 500	6 417
Sociala kostnader	35 372	44 580
	245 363	242 141
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	382 846	382 846
Markanläggningar	5 144	5 144
	387 990	387 990
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	0	5
	0	5
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	125 659	115 438
Räntekostnader kortfristiga skulder	54	0
Övriga finansiella kostnader	295	300
	126 008	115 738



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	23 957 491	23 957 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 957 491	23 957 491
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 567 279	-11 184 433
Årets avskrivningar	-382 846	-382 846
Utgående avskrivningar	-11 950 125	-11 567 279
Bokfört värde	12 007 366	12 390 212
Taxeringsvärde för Loviseberg i Västerås. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	2 603 000	3 692 000
	64 603 000	65 692 000
Mark - bostäder hyreshus	45 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	2 243 000	1 822 000
	47 243 000	36 822 000
Taxeringsvärde totalt	111 846 000	102 514 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	792 875	792 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 875	792 875
Bokfört värde	792 875	792 875
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	102 887	102 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 887	102 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 576	-15 432
Årets avskrivningar	-5 144	-5 144
Utgående avskrivningar	-25 720	-20 576
Bokfört värde	77 167	82 311

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 633	10 060
	3 633	10 060

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 584	122
Övriga fordringar	5 666	13 972
	7 250	14 094

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 15 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 030	2 683 168	300 534	170 167
Omföring av årets resultat enligt årstämma			170 167	-170 167
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-155 986	155 986	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		428 000	-428 000	
Årets resultat				423 205
Belopp vid årets slut	321 030	2 955 182	198 687	423 205

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788815855	1,04%	2020-01-22	566 850	150 000
Stadshypotek AB	213730	1,00%	2020-10-30	3 468 744	93 752
Stadshypotek AB	216805	1,11%	2021-10-30	2 607 260	0
Stadshypotek AB	216812	1,11%	2021-10-30	2 452 432	26 952
Swedbank Hyp. AB	2851981171	1,01%	2024-09-25	2 368 800	0
				11 464 086	270 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 401 540**

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 10 110 566

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	14 310 000	14 310 000
varav frigjorda	0	
Summa ställda säkerheter	14 310 000	14 310 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	270 704	270 704
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 791 842	0
	4 062 546	270 704

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	807	31 237
Källskatt	2 294	34 757
Mervärdesskatt	324	-115
Övriga kortfristiga skulder	34 932	35 172
	38 358	101 051

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	449 818	431 548
Upplupna räntekostnader	24 105	18 168
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355 786	294 896
	829 709	744 612

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-03-20

Christina Lewin

Daniel Billman

Magnus Hurtig

Eva Ferna Johansson

Joakim Isberg

Kerstin Damberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03

Elisabeth Rosén

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Krutkällaren i Västerås, org.nr. 778000-3112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krutkällaren i Västerås för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Krutkällaren i Västerås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget ger ett kassaflöde som är långsiktigt otillräckligt för att svara mot förbrukningen av föreningens byggnader och tillgodose behovet av framtida underhåll.

Västerås den 3/4 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Elisabeth Rosén

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Krutkällaren i Västerås



89
KR/KVM
SPARANDE



1055
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



171
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



513
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

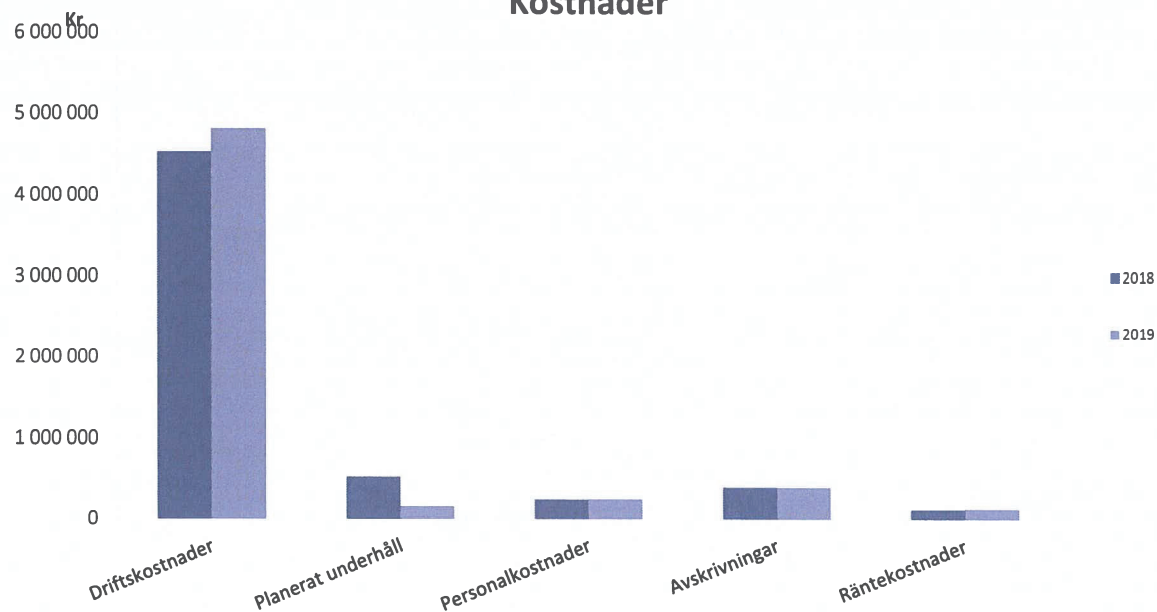
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 89 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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-behoven.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1055 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 171 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 513 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 Krutkällaren i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

