



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krutkällaren i 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 2019-07-15.

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 <sup>2</sup>      |
| 4 lgh.  | 1 r o kv       | 30,5 m <sup>2</sup>      |
| 12 lgh. | 1 r o k        | 36,5 m <sup>2</sup>      |
| 89 lgh. | 2 r o k, matr. | 57,0-70,5 m <sup>2</sup> |
| 38 lgh. | 3 r o k        | 77,5 m <sup>2</sup>      |
| 13 lgh. | 4 r o k        | 93,0-95,5 m <sup>2</sup> |

Lägenhetsyta: 10 182,5 m<sup>2</sup>

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där det inkluderas en bostadsrättsförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-14.

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

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 214 (209) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 16 (35) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelsen

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Kerstin Damberg | ordförande                         |
| Magnus Hurtig   | vice ordförande                    |
| Christina Lewin | sekreterare                        |
| Daniel Billman  | ledamot                            |
| Joakim Isberg   | ledamot utsedd av HSB MälarDalarna |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Magnus Hurtig.



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 Birgitta Åberg som sammankallande.

### **Fullmäktigeombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma**

Till fullmäktigeombud valdes Monica From.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Monica From och förvaltare Jacki Cedervall

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16 i tvättstugan, Lovisebergsvägen 12. På stämman deltog 11 medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Utöver löpande underhåll har takbyte utförts på Katrinelundsvägen 20, ledbelysning har installerats i bla trapphus och vindar, nytt passer/låssystem har installerats.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 434 000 kr.

### **Framtida underhåll och investeringar**

Förutom löpande underhåll ska taken på Lovisebergsv 10A-C, 12 och Krutkällarv 1 bytas de närmaste åren enligt underhållsplan.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 266 183 kr. Under året har föreningen amorterat 197 903 kr.

Två lån villkorsändras under 2021, båda i oktober.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2% från 2020-01-01. Inför 2021 beslutade styrelsen om en höjning av avgiften med 2%. Årsavgifterna uppgår efter detta till 533 kr per kvm och år.

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



Budgeten för 2021 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 styrelsen deltagit i en GDPR-utbildning och en utbildning i att förstå en årsredovisning.

Ordförande har deltagit i en ordförandeträff.

Medlemmarna har erhållit 3 informationsblad under året.

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| <b>Resultat och ställning</b>               | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                         | 6 265       | 6 146       | 5 953       | 5 853       | 5 751       |
| Resultat efter finansiella poster tkr       | 660         | 423         | 170         | 659         | -129        |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)   | 26%         | 23%         | 21%         | 20%         | 16%         |
| Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>      | 523         | 513         | 503         | 542         | 532         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                 | 1 106       | 1 126       | 1 152       | 1 175       | 1 202       |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>            | 12          | 12          | 11          | 17          | 21          |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)           | 10%         | 10%         | 11%         | 12%         | 12%         |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 43          | 42          | 42          | 43          | 48          |

## Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 321 030              | 2 955 182        | 198 687                | 423 205           |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma      |                      |                  | 423 205                | -423 205          |
| Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut    |                      | -97 590          | 97 590                 |                   |
| Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan |                      | 434 000          | -434 000               |                   |
| Årets resultat                                |                      |                  |                        | 659 586           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>321 030</b>       | <b>3 291 592</b> | <b>285 482</b>         | <b>659 586</b>    |



## RESULTATDISPOSITION

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                               | 621 892        |
| Disponerat ur UH-fonden                           | 97 590         |
| Avsatt till UH-fonden                             | - 434 000      |
| Årets resultat                                    | <u>659 586</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 945 068        |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 945 068 |
|-------------------------|---------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 291 592 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 323 176 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                                                |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 6 264 536                | 6 145 948                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>6 264 536</b>         | <b>6 145 948</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                | Not 3 | -4 659 151               | -4 807 396               |
| Planerat underhåll                                             | Not 4 | -97 590                  | -155 986                 |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 5 | -211 076                 | -245 363                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 6 | -517 166                 | -387 990                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-5 484 983</b>        | <b>-5 596 735</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>779 553</b>           | <b>549 213</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 7 | -119 967                 | -126 008                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-119 967</b>          | <b>-126 008</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>659 586</b>           | <b>423 205</b>           |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                          |                          |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -434 000                 | -428 000                 |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 97 590                   | 155 986                  |
| <b>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</b>    |       | <b>-336 410</b>          | <b>-272 014</b>          |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>323 176</b>           | <b>151 191</b>           |

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

Byggnader

Not 8 13 105 128 12 007 366

Mark

Not 9 792 875 792 875

Markanläggningar

Not 10 72 023 77 167

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 813 438 0

---

14 783 464 12 877 408

Summa anläggningstillgångar

---

14 783 464 12 877 408**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 57 638 3 633

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 180 336 3 538 244

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 38 321 7 250

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

---

204 860 205 450

---

2 481 155 3 754 577

Kassa och bank

Not 14 2 534 2 000

Summa omsättningstillgångar

---

2 483 689 3 756 577**Summa tillgångar**

---

**17 267 153 16 633 985**



## HSB brf Krutkällaren i Västerås

| Balansräkning                                | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 15            |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Insatser                                     | 321 030           | 321 030           |
| Underhållsfond                               | 3 291 592         | 2 955 182         |
|                                              | <u>3 612 622</u>  | <u>3 276 212</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 285 482           | 198 687           |
| Årets resultat                               | 659 586           | 423 205           |
|                                              | <u>945 068</u>    | <u>621 892</u>    |
| Summa eget kapital                           | <u>4 557 690</u>  | <u>3 898 104</u>  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 6 086 759  | 7 401 540         |
|                                              | <u>6 086 759</u>  | <u>7 401 540</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 5 179 424  | 4 062 546         |
| Leverantörsskulder                           | 356 307           | 228 840           |
| Aktuell skatteskuld                          | 19 274            | 14 091            |
| Fond för inre underhåll                      | 149 790           | 160 798           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 113 659    | 38 358            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 804 250    | 829 709           |
|                                              | <u>6 622 704</u>  | <u>5 334 341</u>  |
| Summa skulder                                | <u>12 709 463</u> | <u>12 735 881</u> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>17 267 153</b> | <b>16 633 985</b> |

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 659 586           | 423 205           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 517 166           | 387 990           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 176 752         | 811 195           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -84 486           | -22 981           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | 171 484           | 21 950            |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 263 751         | 810 164           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -1 609 784        | 0                 |
| Pågående arbete                                          | -813 438          | 0                 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -2 423 222        | 0                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -197 903          | -270 704          |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 0                 | 0                 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -197 903          | -270 704          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-1 357 374</b> | <b>539 460</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>3 540 244</b>  | <b>3 000 785</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>2 182 870</b>  | <b>3 540 245</b>  |

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 2 %

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**

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.

**Övrigt**

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

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

| Noter                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter                                                    | 5 861 614                | 5 756 857                |
| Hyrer                                                          | 312 050                  | 311 750                  |
| Övriga avgifter                                                | 111                      | 0                        |
| Övriga intäkter                                                | 90 881                   | 78 171                   |
| Bruttoomsättning                                               | 6 264 656                | 6 146 778                |
| <br>Hyresrabatter och övriga avdrag                            | -120                     | -180                     |
| Hyresbortfall                                                  | 0                        | -650                     |
|                                                                | <b>6 264 536</b>         | <b>6 145 948</b>         |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 939 317                  | 963 167                  |
| Reparationer                                                   | 405 227                  | 494 826                  |
| El                                                             | 264 374                  | 277 735                  |
| Uppvärmning                                                    | 1 326 211                | 1 405 394                |
| Vatten                                                         | 219 818                  | 174 476                  |
| Sophämtning                                                    | 366 000                  | 322 005                  |
| Övriga avgifter                                                | 342 301                  | 342 501                  |
| Förvaltningskostnader                                          | 441 589                  | 435 466                  |
| Fastighetsavgift                                               | 288 532                  | 279 796                  |
| Övriga driftskostnader                                         | 65 783                   | 112 030                  |
|                                                                | <b>4 659 151</b>         | <b>4 807 396</b>         |
| <b>Not 4 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll enligt plan                                          | 97 590                   | 155 986                  |
|                                                                | <b>97 590</b>            | <b>155 986</b>           |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 87 547                   | 111 703                  |
| Vicevärdsarvode                                                | 94 536                   | 91 788                   |
| Övriga arvoden                                                 | 1 124                    | 0                        |
| Revisorsarvode                                                 | 355                      | 6 500                    |
| Sociala kostnader                                              | 27 514                   | 35 372                   |
|                                                                | <b>211 076</b>           | <b>245 363</b>           |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 512 022                  | 382 846                  |
| Markanläggningar                                               | 5 144                    | 5 144                    |
|                                                                | <b>517 166</b>           | <b>387 990</b>           |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 119 332                  | 125 659                  |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                            | 6                        | 54                       |
| Övriga finansiella kostnader                                   | 629                      | 295                      |
|                                                                | <b>119 967</b>           | <b>126 008</b>           |



**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

| Noter                                                     | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 8 Byggnader</b>                                    |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 23 957 491        | 23 957 491        |
| Årets nyanskaffning, passersystem och armaturer/belysning | 1 609 784         | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 25 567 275        | 23 957 491        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                       | -11 950 125       | -11 567 279       |
| Årets avskrivningar                                       | -512 022          | -382 846          |
| Utgående avskrivningar                                    | -12 462 147       | -11 950 125       |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>13 105 128</b> | <b>12 007 366</b> |
| Taxeringsvärde för Loviseberg i Västerås. Värdeår 1956.   |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                               | 62 000 000        | 62 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                         | 2 603 000         | 2 603 000         |
|                                                           | 64 603 000        | 64 603 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                                  | 45 000 000        | 45 000 000        |
| Mark - lokaler                                            | 2 243 000         | 2 243 000         |
|                                                           | 47 243 000        | 47 243 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                     | 111 846 000       | 111 846 000       |
| <b>Not 9 Mark</b>                                         |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 792 875           | 792 875           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 792 875           | 792 875           |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>792 875</b>    | <b>792 875</b>    |
| <b>Not 10 Markanläggningar</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 102 887           | 102 887           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 102 887           | 102 887           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                       | -25 720           | -20 576           |
| Årets avskrivningar                                       | -5 144            | -5 144            |
| Utgående avskrivningar                                    | -30 864           | -25 720           |
| <b>Bokfört värde</b>                                      | <b>72 023</b>     | <b>77 167</b>     |
| <b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott</b>        |                   |                   |
| Årets investeringar, pågående - takomläggning             | 813 438           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                  | 813 438           | 0                 |



## HSB brf Krutkällaren i Västerås

| Noter                                                  | 2020-12-31    | 2019-12-31   |
|--------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b> |               |              |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar               | 57 638        | 3 633        |
|                                                        | <b>57 638</b> | <b>3 633</b> |

|                                              |               |              |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b> |               |              |
| Skattekonto                                  | 38 321        | 1 584        |
| Övriga fordringar                            | 0             | 5 666        |
|                                              | <b>38 321</b> | <b>7 250</b> |

|                              |              |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Not 14 Kassa och bank</b> |              |              |
| Handkassa                    | 2 534        | 2 000        |
|                              | <b>2 534</b> | <b>2 000</b> |

|                                               |                |                  |                        |                |
|-----------------------------------------------|----------------|------------------|------------------------|----------------|
| <b>Not 15 Eget kapital</b>                    |                |                  |                        |                |
|                                               | Insatser       | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång                       | 321 030        | 2 955 182        | 198 687                | 423 205        |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma   |                |                  | 423 205                | -423 205       |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut    |                | -97 590          | 97 590                 |                |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan |                | 434 000          | -434 000               |                |
| Årets resultat                                |                |                  |                        | 659 586        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                  | <b>321 030</b> | <b>3 291 592</b> | <b>285 482</b>         | <b>659 586</b> |

|                                                        |            |       |            |            |                         |
|--------------------------------------------------------|------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| <b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b> |            |       |            |            |                         |
| Låneinstitut                                           | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
| Stadshypotek AB                                        | 216805     | 1,11% | 2021-10-30 | 2 607 260  | 0                       |
| Stadshypotek AB                                        | 216812     | 1,11% | 2021-10-30 | 2 425 480  | 26 952                  |
| Stadshypotek AB                                        | 224604     | 0,97% | 2023-01-30 | 489 651    | 52 932                  |
| Stadshypotek AB                                        | 227300     | 0,96% | 2025-10-30 | 3 374 992  | 93 752                  |
| Swedbank                                               | 2851981171 | 1,01% | 2024-09-25 | 2 368 800  | 0                       |
|                                                        |            |       |            | 11 266 183 | 173 636                 |

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **6 086 759**

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 10 398 003

**Ställda säkerheter**

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

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 14 310 000        | 14 310 000        |
| varav frigjorda                 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>14 310 000</b> | <b>14 310 000</b> |

|                                                                         |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 173 636          | 270 704          |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)         | 5 005 788        | 3 791 842        |
|                                                                         | <b>5 179 424</b> | <b>4 062 546</b> |

|                                           |                |               |
|-------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b> |                |               |
| Arbetsgivaravgifter                       | 25 988         | 807           |
| Källskatt                                 | 52 286         | 2 294         |
| Mervärdesskatt                            | 452            | 324           |
| Övriga kortfristiga skulder               | 34 932         | 34 932        |
|                                           | <b>113 659</b> | <b>38 358</b> |

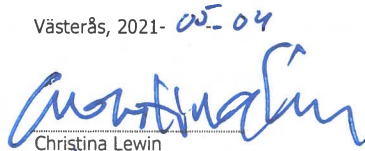
**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

| Noter                                                      | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 582 972        | 449 818        |
| Upplupna räntekostnader                                    | 21 284         | 24 105         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 199 994        | 355 786        |
|                                                            | <b>804 250</b> | <b>829 709</b> |

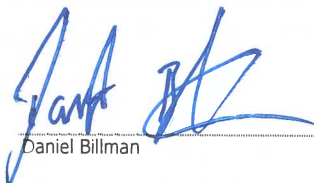
**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under 2021 har en av kunderna hamnat i konkurs och föreningen kommer troligen att förlora en liten inäkt.

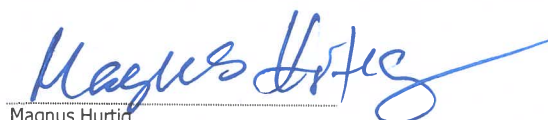
Västerås, 2021-05-04



Christina Lewin



Daniel Billman



Magnus Hurtig



Joakim Isberg

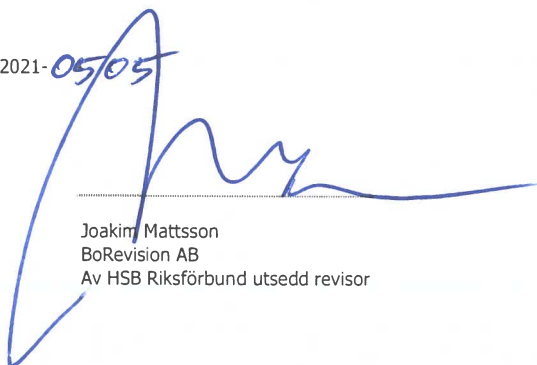


Kerstin Damberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05



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 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. Revisorerans 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 Krutkällaren 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Västerås den 5/5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Elisabeth Rosén

Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Krutkällaren i Västerås



113

KR/KVM

SPARANDE



999

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



161

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



576

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

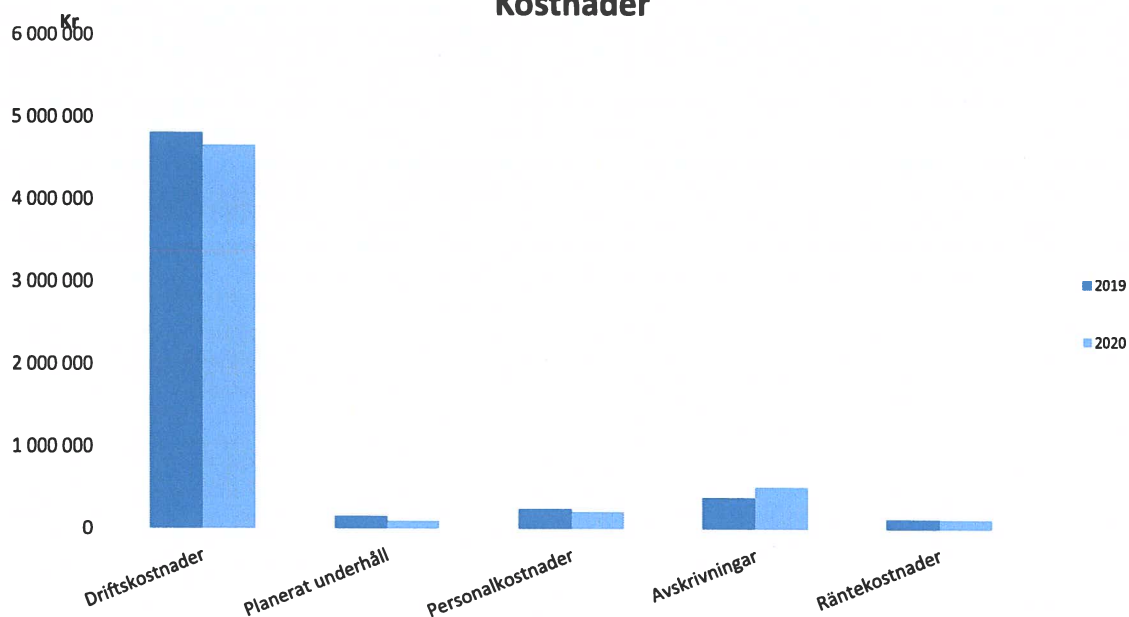
**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**

|                                                                                     | NYCKELTAL                                 | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Sparande</b><br>113<br>kr/kvm          | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)                         | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.                                                                                                                                                    | 5 = > 250 kr/kvm<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>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. |
|    | <b>Skuldsättning</b><br>999<br>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<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|   | <b>Räntekänslighet</b><br><br>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 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>161<br>kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                     | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.                                                                                                                                                           | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.                                                                                                    |
|  | <b>Tomträtt</b><br>Nej                    | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)                                                | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.                                                                                                                                                            | Ja eller nej                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <b>Årsavgift</b><br>576<br>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



### Driftnkostnader

