



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krutkällaren i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2015-11-23.

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 ks	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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-05-31

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 211 (213) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 18 (24) lägenhetsöverlåtelse skett.



Styrelsen

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna är Magnus Hurtig samt Eva Lena Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kerstin Damberg, Daniel Billman, 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. Sammankallande har varit Monica From.

Fullmäktigeombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Till fullmäktigeombud valdes Monica From och Christina Lewin.

Vicevärd

Vicevärd har varit Monica From.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08 i Culturen Kopparlunden. På stämman deltog 22 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har följande gjorts under året, byte fläktar, OVK besiktning, byte av 2 torktumlare.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2018 års fonderingsbehov uppgår till 428 000 kr.

Framtida underhåll och investeringar



Förutom löpande underhåll ska följande göras de närmaste åren enligt underhållsplan, byte luftavfuktare tvättstuga, byte tvättmaskiner, byte reglerventiler värme samt byte torktumlare.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 734 790 kr. Under året har föreningen amorterat 233 204 kr.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2 % under 2018. Inför 2019 beslutade styrelsen om en höjning av avgiften med 2 %. Årsavgifterna uppgår efter detta till 503 kr per kvm och år.

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

Budgeten för 2019 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 sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen. Medlemmarna har erhållit 2 informationsblad under året samt information om fusionen med HSB Dalarna.

Föreningen har en egen e-post adress: brf.krutkallaren@tele2.se

Under året har man arrangerat en grillfest samt en läscirkel.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	5 953	5 853	5 751	5 628	5 635
Resultat efter finansiella poster tkr	170	659	-129	455	488
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	21%	20%	16%	19%	16%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	503	542	532	521	521
Bankskuld kr/m ²	1 152	1 175	1 202	1 000	1 029
Räntekostnader kr/m ²	11	17	21	28	35
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	11%	12%	12%	12%	35%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	42	43	48	41	12



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.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	5 952 730
Rörelsekostnader (-)	-5 666 830
Finansiella poster (-)	-115 733
Årets resultat	170 167
Avskrivningar (+)	387 990
Planerat underhåll (+)	519 506
Jämförelsestörande poster (+/-)	0
Årets sparande	1 077 663

Årets sparande per kvm total yta

96

Högt eller lågt sparande?

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 030	2 774 674	-449 567	658 595
Omföring av årets resultat enl årsstämma			658 595	-658 595
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-519 506	519 506	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		428 000	-428 000	
Årets resultat				170 167
Belopp vid årets slut	321 030	2 683 168	300 534	170 167



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	209 028
Disponerat ur UH-fonden	519 506
Avsatt till UH-fonden	- 428 000
Årets resultat	<u>170 167</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	470 701

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	470 701
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 683 168 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 261 673 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

2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 952 730	5 852 531
Summa rörelseintäkter		5 952 730	5 852 531

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 517 193	-4 299 635
Planerat underhåll		-519 506	-72 365
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-242 141	-262 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-387 990	-387 990
Summa rörelsekostnader		-5 666 830	-5 022 834

Rörelseresultat

285 900

829 697

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-115 738	-171 102
Summa finansiella poster		-115 733	-171 102

Årets resultat

170 167

658 595

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond	-428 000	-440 000
Disposition underhållsfond	519 506	72 365
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	91 506	-367 635

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond

261 673

290 960

**HSB brf Krutkällaren i Västerås****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	12 390 212	12 773 058
Mark	Not 9	792 875	792 875
Markanläggningar	Not 10	82 311	87 455
		<u>13 265 398</u>	<u>13 653 388</u>

Summa anläggningstillgångar

13 265 39813 653 388**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	10 060	3 510
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		2 998 785	2 903 346
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	14 094	57 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>169 198</u>	<u>161 864</u>
		<u>3 192 137</u>	<u>3 125 920</u>

Kassa och bank

Not 13 2 000

2 000

Summa omsättningstillgångar

3 194 1373 127 920**Summa tillgångar****16 459 535****16 781 308**



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	321 030	321 030
Underhållsfond	2 683 168	2 774 674
	<u>3 004 198</u>	<u>3 095 704</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	300 534	-449 567
Årets resultat	170 167	658 595
	<u>470 701</u>	<u>209 028</u>
Summa eget kapital	<u>3 474 899</u>	<u>3 304 732</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>11 464 086</u>	<u>11 697 290</u>
	11 464 086	11 697 290
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	270 704	270 704
Aktuell skatteskuld	200 984	680 479
Fond för inre underhåll	21 586	17 890
Övriga kortfristiga skulder	181 612	189 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	101 051	113 355
	Not 18	
	<u>744 612</u>	<u>507 565</u>
	1 520 550	1 779 286
Summa skulder	<u>12 984 636</u>	<u>13 476 576</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>16 459 535</u>	<u>16 781 308</u>

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	170 167	658 595
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	387 990	387 990
Kassaflöde från löpande verksamhet	558 157	1 046 585
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 222	4 285
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-258 736	133 651
Kassaflöde från löpande verksamhet	328 643	1 184 521
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-233 204	-270 704
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-233 204	-270 704
Årets kassaflöde	95 439	913 817
Likvida medel vid årets början	2 905 346	1 991 528
Likvida medel vid årets slut	3 000 785	2 905 346

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 %

Inventarier 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

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.

Övrigt

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



**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder & lokaler	5 623 740	5 523 552
	Hyror garage & p-platser	309 194	309 000
	Övriga intäkter	22 000	22 079
	Bruttoomsättning	<u>5 954 934</u>	<u>5 854 631</u>
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-210	0
	Hyresbortfall	-1 994	-2 100
		5 952 730	5 852 531
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 010 429	956 415
	Reparationer	298 409	266 414
	El	245 610	243 765
	Uppvärmning	1 392 229	1 388 973
	Vatten	180 876	167 550
	Sophämtning	295 788	264 981
	Övriga avgifter	353 220	322 841
	Förvaltningskostnader	383 879	348 443
	Fastighetsavgift	279 756	276 060
	Övriga driftskostnader	76 997	64 193
		4 517 193	4 299 635
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	99 926	118 105
	Vicevärdsarvode	89 112	86 520
	Övriga arvoden	2 106	0
	Revisorsarvode	6 417	6 316
	Sociala kostnader	44 580	51 904
		242 141	262 845
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	382 846	382 846
	Markanläggningar	5 144	5 144
		387 990	387 990
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	5	0
		5	0
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	115 438	168 211
	Övriga finansiella kostnader	300	2 891
		115 738	171 102



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	23 957 491	23 957 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 957 491	23 957 491
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 184 433	-10 801 587
Årets avskrivningar	-382 846	-382 846
Utgående avskrivningar	-11 567 279	-11 184 433
Bokfört värde	12 390 212	12 773 058
Taxeringsvärde för Loviseberg i Västerås. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	3 692 000	3 692 000
	65 692 000	65 692 000
Mark - bostäder hyreshus	35 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	1 822 000	1 822 000
	36 822 000	36 822 000
Taxeringsvärde totalt	102 514 000	102 514 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	792 875	792 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 875	792 875
Bokfört värde	792 875	792 875
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	102 887	102 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 887	102 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 432	-10 288
Årets avskrivningar	-5 144	-5 144
Utgående avskrivningar	-20 576	-15 432
Bokfört värde	82 311	87 455

HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	10 060	5 734			
	Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-2 224			
		10 060	3 510			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	122	46 664			
	Övriga fordringar	13 972	10 536			
		14 094	57 200			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	2 000	2 000			
		2 000	2 000			
Not 14	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	321 030	2 774 674	-449 567	658 595	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			658 595	-658 595	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-519 506	519 506		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		428 000	-428 000		
	Årets resultat				170 167	
	Belopp vid årets slut	321 030	2 683 168	300 534	170 167	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39788815855	0,74%	2019-01-22	716 850	150 000
	Stadshypotek AB	213730	1,00%	2020-10-30	3 562 496	93 752
	Stadshypotek AB	216805	1,11%	2021-10-30	2 607 260	0
	Stadshypotek AB	216812	1,11%	2021-10-30	2 479 384	26 952
	Swedbank Hyp. AB	2851981171	0,88%	2019-09-25	2 368 800	0
					11 734 790	270 704
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 464 086
	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					10 381 270
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				14 310 000	14 310 000
	Summa ställda säkerheter				14 310 000	14 310 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				270 704	270 704
					270 704	270 704
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				31 237	38 935
	Källskatt				34 757	39 487
	Mervärdesskatt				-115	-119
	Övriga kortfristiga skulder, avser depositioner från boende				35 172	35 052
					101 051	113 355
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				431 548	472 034
	Upplupna räntekostnader				18 168	22 106
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				294 896	13 425
					744 612	507 565

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



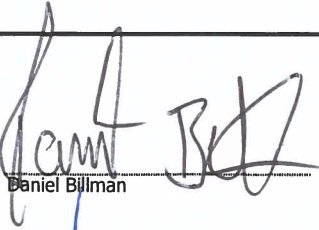
HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter

2018-12-31

2017-12-31

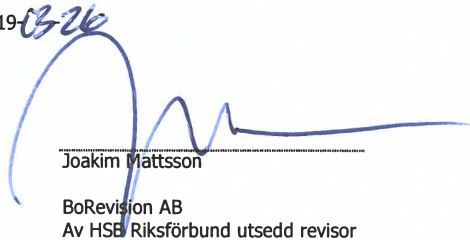
Västerås, 2019-03-23


Christina Lewin
Daniel Billman
Magnus Hurtig
Eva Ferna Johansson
Joakim Isberg
Kerstin Damberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26


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 räkenskapsår 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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 på fel, 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 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, förfälskning, 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



osäkerhetsfaktor 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 räkenskapsår 2018 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.

26/3
23, 3
Västerås den 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

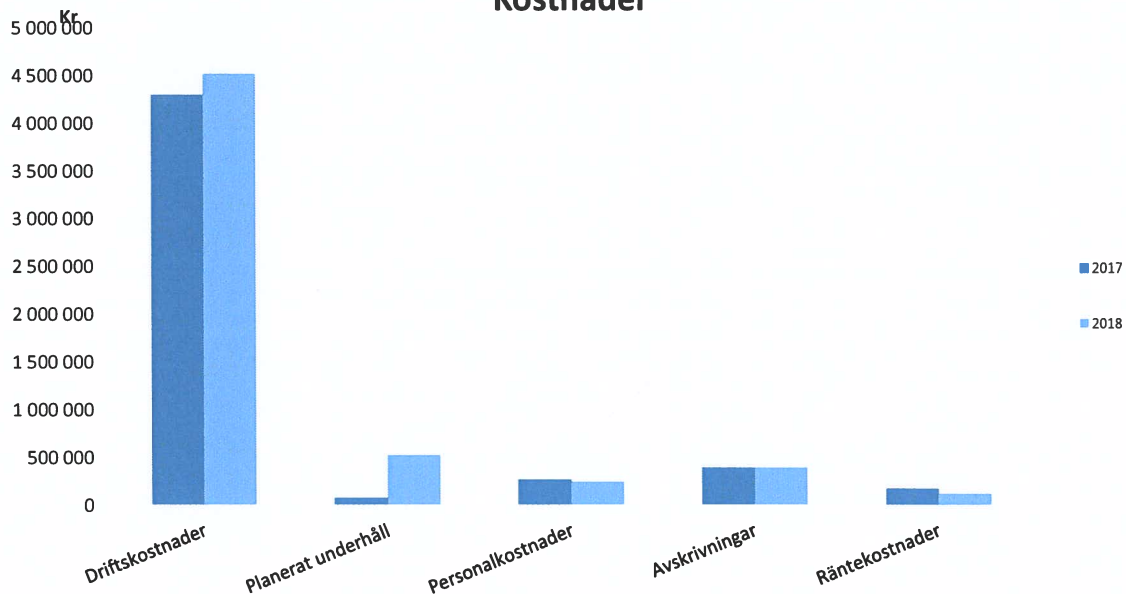
Elisabeth Rosén

Av föreningen vald revisor



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

