



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 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 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

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
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 ²	523	513	503	542	532
Bankskuld kr/m ²	1 106	1 126	1 152	1 175	1 202
Räntekostnader kr/m ²	12	12	11	17	21
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	10%	10%	11%	12%	12%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	43	42	42	43	48

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets 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
Belopp vid årets slut	321 030	3 291 592	285 482	659 586



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 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 264 536	6 145 948
Summa rörelseintäkter		6 264 536	6 145 948
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-5 484 983	-5 596 735
Rörelseresultat		779 553	549 213
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-119 967	-126 008
Summa finansiella poster		-119 967	-126 008
Årets resultat		659 586	423 205
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-434 000	-428 000
Disposition underhållsfond		97 590	155 986
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-336 410	-272 014
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		323 176	151 191

**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
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	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>
Skulder		
<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>
Summa eget kapital och skulder	17 267 153	16 633 985

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

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

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 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
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
Hysesrabatter och övriga avdrag	-120	-180
Hysesbortfall	0	-650
	6 264 536	6 145 948
Not 3 Driftskostnader		
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
	4 659 151	4 807 396
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	97 590	155 986
	97 590	155 986
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
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
	211 076	245 363
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	512 022	382 846
Markanläggningar	5 144	5 144
	517 166	387 990
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	119 332	125 659
Räntekostnader kortfristiga skulder	6	54
Övriga finansiella kostnader	629	295
	119 967	126 008



**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
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
Bokfört värde	13 105 128	12 007 366
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
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	-25 720	-20 576
Årets avskrivningar	-5 144	-5 144
Utgående avskrivningar	-30 864	-25 720
Bokfört värde	72 023	77 167
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
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
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	57 638	3 633
	57 638	3 633

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	38 321	1 584
Övriga fordringar	0	5 666
	38 321	7 250

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	2 534	2 000
	2 534	2 000

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat 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
Belopp vid årets slut	321 030	3 291 592	285 482	659 586

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års 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
Summa ställda säkerheter	14 310 000	14 310 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
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
	5 179 424	4 062 546

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	25 988	807
Källskatt	52 286	2 294
Mervärdesskatt	452	324
Övriga kortfristiga skulder	34 932	34 932
	113 659	38 358

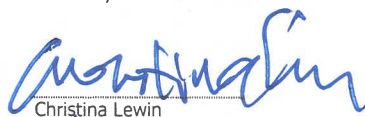
HSB brf Krutkällaren i Västerås

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

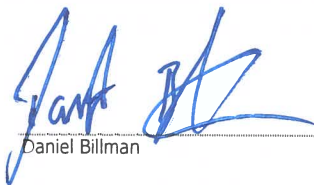
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Västerås, 2021-05-04



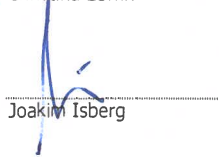
Christina Lewin



Daniel Billman

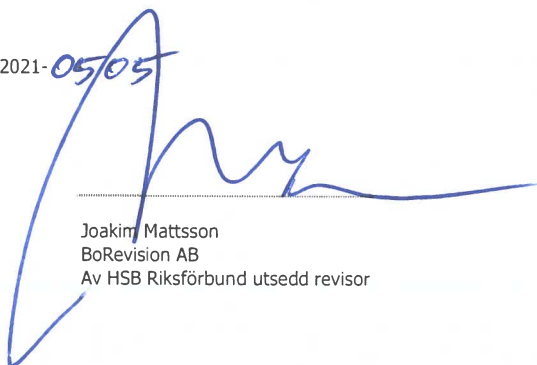


Magnus Hurtig


Joakim Isberg

Kerstin Damberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05

Elisabeth Rosén
Av stämman vald revisorJoakim 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:

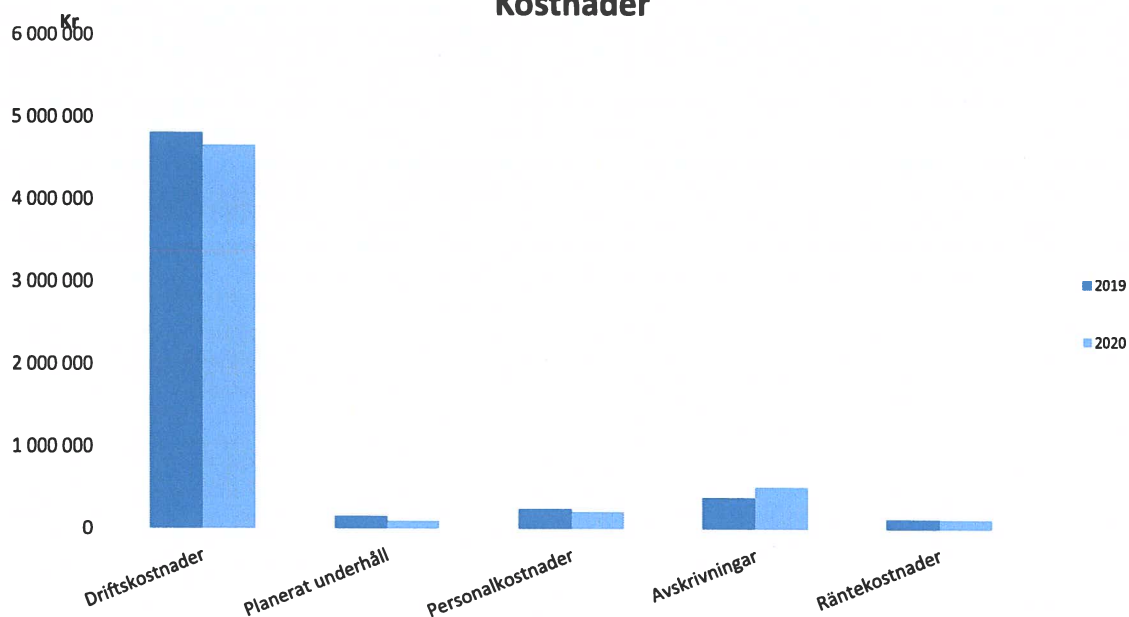
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 113 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 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 999 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 161 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 576 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

