



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krutkällaren i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 ks	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 var under 2022 fullvärdeförsäkrade i Folksam där det inkluderas en bostadsrättsförsäkring. Inför 2023 har föreningen bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar Bergslagen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-05-27.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvården har under året skötts av HSB Mälardalarna.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 213 (212) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 24 (21) lägenhetsöverlåtelser skett.



### **Styrelsen**

Kerstin Damberg	ordförande
Gabriel Barsoum	vice ordförande
Helena Rosenmill	sekreterare
Christina Lewin	ledamot
Desislava Stoyanova	ledamot
Daniel Billman	ledamot
Joakim Isberg	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gabriel Barsoum, Christina Lewin och Desislava Stoyanova.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare under året har varit Kerstin Damberg, Gabriel Barsoum, Christina Lewin och Helena Rosenmill samt Robert Vitez extern, två i förening.

### **Revisor**

Ordinarie revisor har varit Felicia Sjöblom samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Birgitta Åberg (sammankallande) och Christina Johansson.

### **Fullmäktigeombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma**

Till fullmäktigeombud valdes Gabriel Barsoum.

### **Vicevärd**

Vicevärd har under året varit Robert Vitez.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08 på hotell Valsaren. På stämman deltog 28 medlemmar.

### **Underhåll och investeringar**

Utöver löpande underhåll så slutfördes takbytet på samtliga bostadshus och vindarna tilläggsisolerades. Det har även utförts diverse målningsarbeten och utbyte av belysningen.

Besiktning genomfördes gällande takentreprenaden och samtliga åtgärds punkter är åtgärdade.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2022 års fonderingsbehov uppgår till 345 000 kr.

### **Framtida underhåll och investeringar**

De närmsta åren planeras ett utbyte av värmestammar, med början av ett hus av fyra.



## Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 560 075 kr. Under året har föreningen amorterat 466 684 kr. Under 2023 ska ett lån omsättas och detta planerar föreningen att slutamortera.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 5% för 2022. Inför 2023 beslutade styrelsen om en höjning av avgiften med 6%. Årsavgifterna uppgår efter detta till 653 kr per kvm och år.

Avgifterna kan behöva höjas de närmaste åren för att föreningen ska kunna utföra underhållsåtgärder. Höjningen kommer planeras efter genomfört budgetarbete.

Budgeten för 2023 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

## Föreningsinformation

*HSB Uppdraget*, en tidning för HSB:s förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har erhållit informationsbladet *Krutkällaren informerar* under året.

Styrelsen har under året deltagit på ett budgetmöte med ekonom hos HSB Mälardalarna samt på en ordförandeträff.

## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	6 693	6 394	6 265	6 146	5 953
Resultat efter finansiella poster tkr	-427	-756	660	423	170
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	11%	11%	26%	25%	21%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	616	587	576	565	503
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 608	2 654	1 106	1 126	1 152
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	36	20	12	12	11
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	19%	24%	10%	10%	11%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	34	39	43	42	42



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 030	2 985 393	1 251 267	-755 880
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-755 880	755 880
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-460 457	460 457	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		345 000	-345 000	
Årets resultat				-427 320
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>321 030</b>	<b>2 869 936</b>	<b>610 844</b>	<b>-427 320</b>

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	495 387
Disponerat ur UH-fonden	460 457
Avsatt till UH-fonden	- 345 000
Årets resultat	- 427 320
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	183 524

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	183 524
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 869 936 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -311 863 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**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 692 656	6 393 901
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	712	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 693 368</b>	<b>6 393 901</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 192 867	-5 504 038
Planerat underhåll	Not 5	-460 457	-707 199
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-174 813	-198 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-949 444	-539 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 777 581</b>	<b>-6 949 144</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-84 213</b>	<b>-555 243</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 025	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-363 132	-200 637
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-343 107</b>	<b>-200 637</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-427 320</b>	<b>-755 880</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-345 000	-401 000
Disposition underhållsfond		460 457	707 199
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		115 457	306 199
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-311 863</b>	<b>-449 681</b>

**HSB brf Krutkällaren i Västerås****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	24 269 970	13 244 608
Mark	Not 11	792 875	792 875
Markanläggningar	Not 12	61 735	66 879
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	55 963	8 520 410
		<u>25 180 543</u>	<u>22 624 772</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 180 543</u>	<u>22 624 772</u>

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	2 031	60
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		6 458 256	11 557 182
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	14 922	14 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>194 541</u>	<u>191 437</u>
		<u>6 669 750</u>	<u>11 763 378</u>

Kassa och bank	Not 16	4 811	2 760
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 674 561</u>	<u>11 766 138</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

**Summa tillgångar****31 855 104****34 390 910**

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	321 030	321 030
Underhållsfond	2 869 936	2 985 393
	<u>3 190 966</u>	<u>3 306 423</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	610 844	1 251 267
Årets resultat	-427 320	-755 880
	<u>183 524</u>	<u>495 387</u>
Summa eget kapital	<u>3 374 490</u>	<u>3 801 810</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>25 762 536</u>	<u>26 560 075</u>
	25 762 536	26 560 075
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 797 539	466 684
Leverantörsskulder	753 987	2 324 134
Aktuell skatteskuld	27 376	24 270
Fond för inre underhåll	141 124	143 535
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 76 196	49 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>921 856</u>	<u>1 020 830</u>
	2 718 078	4 029 025
Summa skulder	<u>28 480 614</u>	<u>30 589 100</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>31 855 104</u></b>	<b><u>34 390 910</u></b>

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-427 320	-755 880
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	949 444	539 632
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>522 124</u>	<u>-216 248</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 298	94 622
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 641 802</u>	<u>2 119 062</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 124 976	1 997 437
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 449 252	-673 968
Pågående arbete	<u>-55 963</u>	<u>-7 706 972</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 505 215	-8 380 940
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-466 684	-239 424
Nyupptag lån	<u>0</u>	<u>16 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-466 684	15 760 576
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 096 875</b>	<b>9 377 073</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 559 942</b>	<b>2 182 870</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 463 067</b>	<b>11 559 942</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 2,2 %

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 2023 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 20,6 % 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**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 277 464	5 975 702
Hyror, p-platser och garage	343 450	310 400
Övriga intäkter	79 845	109 249
Bruttoomsättning	<u>6 700 759</u>	<u>6 395 351</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-1 503	-300
Hyesbortfall	-6 600	-1 150
	<b>6 692 656</b>	<b>6 393 901</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	712	0
	<b>712</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	971 720	964 023
Reparationer	604 984	721 878
El	238 328	231 163
Uppvärmning	1 436 885	1 464 393
Vatten	252 730	237 005
Sophämtning	389 663	374 878
Övriga avgifter	327 226	332 050
Förvaltningskostnader	593 710	713 422
Fastighetsavgift	305 082	293 572
Övriga driftskostnader	72 540	171 654
	<b>5 192 867</b>	<b>5 504 038</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	460 457	707 199
	<b>460 457</b>	<b>707 199</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	133 147	89 383
Vicevärdsarvode	0	73 026
Övriga arvoden	1 196	1 722
Revisorsarvode	7 286	6 999
Sociala kostnader	33 184	27 145
	<b>174 813</b>	<b>198 275</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	825 224	534 488
Restvärdesavskrivning	119 076	0
Markanläggningar	5 144	5 144
	<b>949 444</b>	<b>539 632</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	19 924	0
Ränteintäkter skattekonto	11	0
Övriga finansiella intäkter	90	0
	<b>20 025</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	264 237	200 257
Övriga finansiella kostnader	98 895	380
	<b>363 132</b>	<b>200 637</b>

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	26 241 243	25 567 275
Årets nyanskaffning	11 969 662	673 968
Årets utrangering	-417 636	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>37 793 269</u>	<u>26 241 243</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 996 635	-12 462 147
Årets utrangering	417 636	0
Årets restvärdesavskrivning	-119 076	0
Årets avskrivningar	-825 224	-534 488
Utgående avskrivningar	<u>-13 523 299</u>	<u>-12 996 635</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>24 269 970</b>	<b>13 244 608</b>
Taxeringsvärde för Loviseberg 1 i Västerås. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	90 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	<u>2 886 000</u>	<u>2 603 000</u>
	92 886 000	64 603 000
Mark - bostäder hyreshus	48 000 000	45 000 000
Mark - lokaler	<u>2 103 000</u>	<u>2 243 000</u>
	50 103 000	47 243 000
Taxeringsvärde totalt	142 989 000	111 846 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>792 875</u>	<u>792 875</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>792 875</u>	<u>792 875</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>792 875</b>	<b>792 875</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>102 887</u>	<u>102 887</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>102 887</u>	<u>102 887</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 008	-30 864
Årets avskrivningar	-5 144	-5 144
Utgående avskrivningar	<u>-41 152</u>	<u>-36 008</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>61 735</b>	<b>66 879</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 520 410	813 438
Årets investeringar	3 505 215	8 380 940
Omklassificeringar	-11 969 662	-673 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>55 963</u>	<u>8 520 410</u>





## HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 031	60			
	<b>2 031</b>	<b>60</b>			
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	14 922	14 699			
	<b>14 922</b>	<b>14 699</b>			
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Handkassa	4 811	2 760			
	<b>4 811</b>	<b>2 760</b>			
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	321 030	2 985 393	1 251 267	-755 880	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-755 880	755 880	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-460 457	460 457		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		345 000	-345 000		
Årets resultat				-427 320	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>321 030</b>	<b>2 869 936</b>	<b>610 844</b>	<b>-427 320</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	45292274	0,78%	2024-03-28	5 895 000	60 000
SE-Banken Bolån	46212827	1,23%	2026-10-28	4 925 000	60 000
Stadshypotek AB	224604	0,97%	2023-01-30	383 787	52 932
Stadshypotek AB	227300	0,96%	2025-10-30	3 187 488	93 752
Stadshypotek AB	231160	0,92%	2024-12-30	4 900 000	100 000
Stadshypotek AB	231161	1,05%	2025-12-30	4 900 000	100 000
Swedbank	2851981171	1,01%	2024-09-25	2 368 800	0
				26 560 075	466 684
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>25 762 536</b>	
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					24 226 655
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				27 056 400	27 056 400
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>27 056 400</b>	<b>27 056 400</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				466 684	466 684
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				330 855	0
				<b>797 539</b>	<b>466 684</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				33 184	19 693
Källskatt				42 484	29 427
Mervärdesskatt				528	452
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				<b>76 196</b>	<b>49 572</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				650 464	592 926
Upplupna räntekostnader				12 366	12 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				259 026	415 295
				<b>921 856</b>	<b>1 020 830</b>
<b>Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.







**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

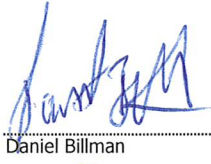
**Noter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Västerås, 2023-0419

  
Kerstin Damberg

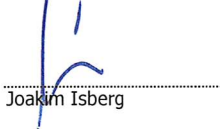
  
Daniel Billman

  
Desislava Plame Stoyanova

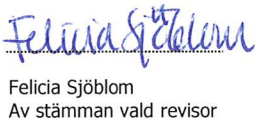
  
Christina Lewin

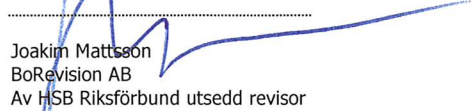
  
Gabriel Barsoum

  
Helena Rosenmill

  
Joakim Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-0503

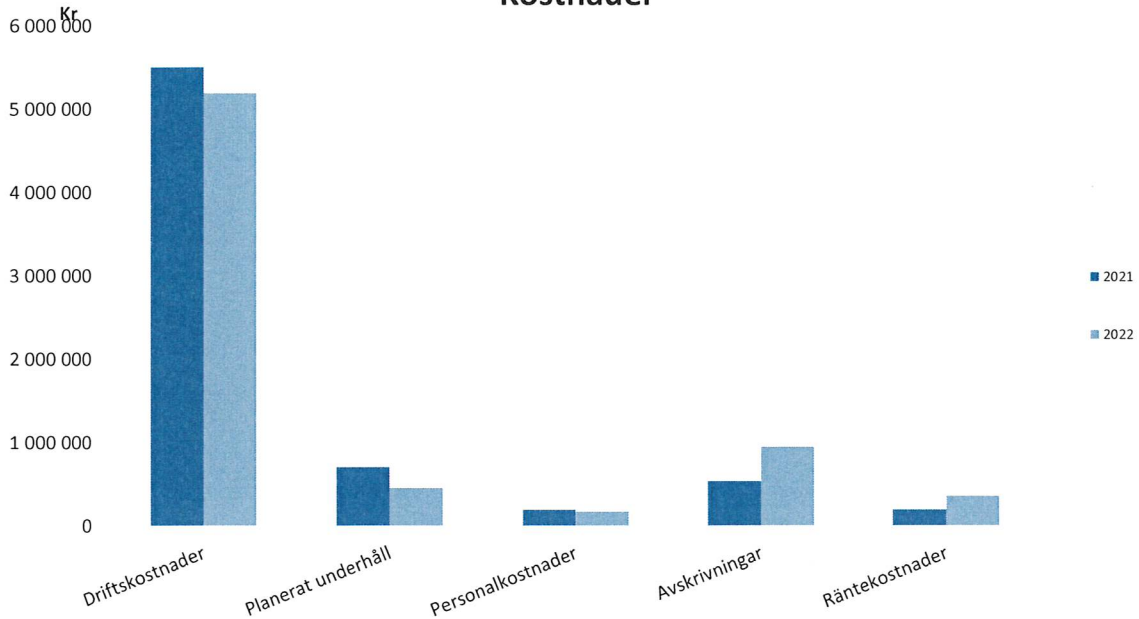
  
Felicia Sjöblom  
Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

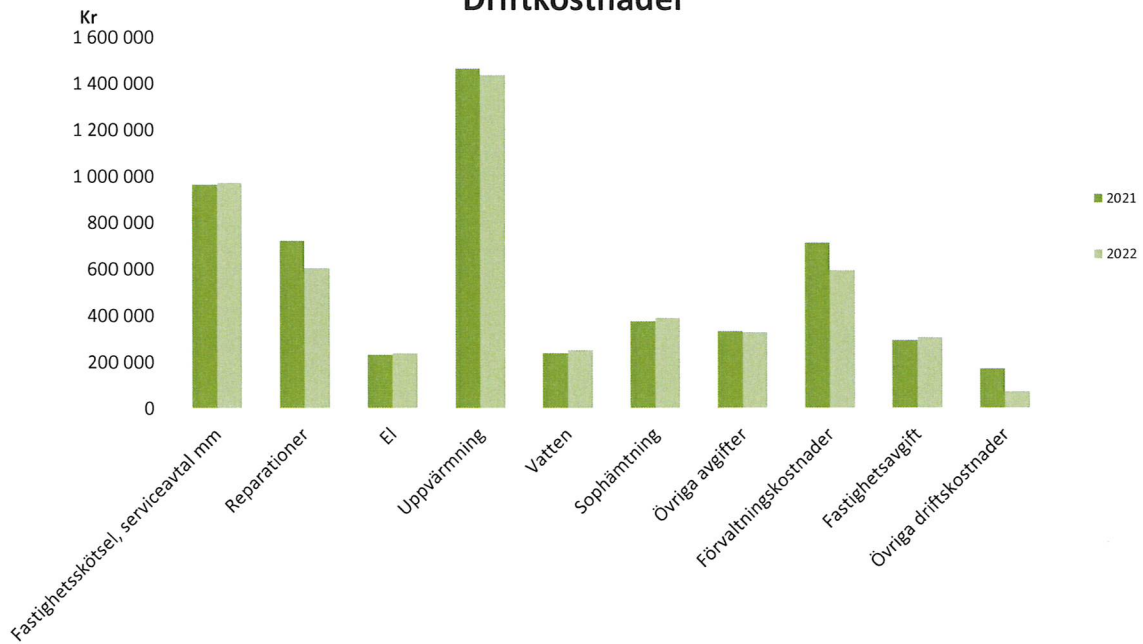


## HSB brf Krutkällaren i Västerås

### Kostnader



### Driftkostnader



# 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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Västerås den 315 2023

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Felicia Sjöholm  
Felicia Sjöholm  
Av föreningen vald revisor





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Krutkällaren i Västerås



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 87 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
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 2356 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
	<b>Räntekänslighet</b>  4%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  171 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> 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> 616 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.