



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krutkällaren i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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

Lägenhetsyta: 10 182,5 m²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector där även bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2017-05-31

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 213 (208) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 24 (25) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Daniel Billman	ordförande
Kerstin Damberg	vice ordförande
Christina Lewin	sekreterare
Osman Shakar Tahir	ledamot
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 Daniel Billman, Kerstin Damberg, Christina Lewin samt Shakar Osman Tahir.

Styrelsen har under året hållit 6 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 2017-05-11 i Culturen Kopparlunden. På stämman deltog 22 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har man tagit bort växter och fällt träd. Tätning tak och översyn av hängrännor.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2017 års fonderingsbehov uppgår till 440 000 kr.



Framtida underhåll och investeringar

Förutom löpande underhåll ska följande göras de närmaste åren enligt underhållsplan, byte av tvättmaskiner och torktumlare, målning tvättstuga.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 967 994 kr. Under året har föreningen amorterat 270 704 kr.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2 % under 2017. Inför 2018 beslutade styrelsen om en höjning av avgiften med 2 %. Årsavgifterna uppgår efter detta till 543 kr per kvm och år.

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

Budgeten för 2018 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

En ledamot har gått på styrelsekurs.

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. 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	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	5 853	5 751	5 628	5 635	5 486
Resultat efter finansiella poster tkr	659	-129	455	488	227
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	20%	16%	19%	16%	12%
Årsavgifter kr/m ²	542	532	521	521	508
Bankskuld kr/m ²	1 175	1 202	1 000	1 029	1 061
Räntekostnader kr/m ²	17	21	28	35	41
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	12%	12%	12%	12%	12%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	43	48	41	52	54



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 030	2 407 038	46 798	-128 730
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-128 730	128 730
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-72 365	72 365	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		440 000	-440 000	
Årets resultat				658 595
Belopp vid årets slut	321 030	2 774 673	-449 567	658 595

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	-	81 932
Disponerat ur UH-fonden		72 365
Avsatt till UH-fonden	-	440 000
Årets resultat		<u>658 595</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman		209 028

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 209 028

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 774 674 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 290 960 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		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 852 531	5 751 038
Summa rörelseintäkter		5 852 531	5 751 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 299 635	-4 785 023
Planerat underhåll		-72 365	-41 131
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-262 845	-254 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-387 990	-592 125
Summa rörelsekostnader		-5 022 834	-5 672 388
Rörelseresultat		829 697	78 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	3 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-171 102	-210 771
Summa finansiella poster		-171 102	-207 380
Årets resultat		658 595	-128 730
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-440 000	-491 000
Disposition underhållsfond		72 365	41 131
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-367 635	-449 869
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		290 960	-578 599



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Balansräkning**2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 12 773 058 13 155 904

Mark

Not 9 792 875 792 875

Markanläggningar

Not 10 87 455 92 599

13 653 388 14 041 378

Summa anläggningstillgångar

13 653 388 14 041 378**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 3 510 16 162

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

2 903 346 1 989 528

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 57 200 49 927

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

161 864 160 7703 125 920 2 216 387

Kassa och bank

Not 13 2 000 2 000

Summa omsättningstillgångar

3 127 920 2 218 387**Summa tillgångar****16 781 308** **16 259 765**

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	321 030	321 030
Underhållsfond	2 774 674	2 407 038
	<u>3 095 704</u>	<u>2 728 068</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-449 567	46 798
Årets resultat	658 595	-128 730
	<u>209 028</u>	<u>-81 932</u>
Summa eget kapital	<u>3 304 732</u>	<u>2 646 137</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 11 697 290	11 967 994
	<u>11 697 290</u>	<u>11 967 994</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 270 704	270 704
Leverantörsskulder	680 479	540 882
Aktuell skatteskuld	17 890	9 994
Fond för inre underhåll	189 293	200 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 113 355	110 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 507 565	513 125
	<u>1 779 286</u>	<u>1 645 635</u>
Summa skulder	<u>13 476 576</u>	<u>13 613 629</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>16 781 308</u>	<u>16 259 765</u>



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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder & lokaler	5 523 552	5 418 054
Hyror garage & p-platser	309 000	308 400
Övriga intäkter	22 079	24 584
Bruttoomsättning	5 854 631	5 751 038
Hysesbortfall	-2 100	0
	5 852 531	5 751 038
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	956 415	902 909
Reparationer	266 414	684 243
El	243 765	236 616
Uppvärmning	1 388 973	1 495 478
Vatten	167 550	164 387
Sophämtning	264 981	260 120
Övriga avgifter	322 841	328 778
Förvaltningskostnader	348 443	380 397
Fastighetsavgift	276 060	268 164
Övriga driftskostnader	64 193	63 931
	4 299 635	4 785 023
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	118 105	113 885
Vicevärdsarvode	86 520	84 000
Revisorsarvode	6 316	6 091
Sociala kostnader	51 904	50 133
	262 845	254 109
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	382 846	382 846
Restvärdesavskrivning	0	204 135
Markanläggningar	5 144	5 144
	387 990	592 125
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	2 704
Ränteintäkter skattekonto	0	333
Övriga finansiella intäkter	0	354
	0	3 391
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	168 211	208 363
Övriga finansiella kostnader	2 891	2 408
	171 102	210 771



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	23 957 491	20 940 264
Årets investeringar	0	3 412 500
Årets utrangering	0	-395 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 957 491	23 957 491
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 801 587	-10 609 879
Årets återföring av avskrivningar	0	191 138
Årets avskrivningar	-382 846	-382 846
Utgående avskrivningar	-11 184 433	-10 801 587
Bokfört värde	12 773 058	13 155 904
Taxeringsvärde för Loviseberg i Västerås. Värdeår1956.		
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	-10 288	-5 144
Årets avskrivningar	-5 144	-5 144
Utgående avskrivningar	-15 432	-10 288
Bokfört värde	87 455	92 599



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 734	18 386			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-2 224	-2 224			
	<u>3 510</u>	<u>16 162</u>			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	46 664	33 522			
Övriga fordringar	10 536	16 405			
	<u>57 200</u>	<u>49 927</u>			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	2 000	2 000			
	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	321 030	2 407 038	46 798	-128 730	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-128 730	128 730	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-72 365	72 365		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		440 000	-440 000		
Årets resultat				658 595	
Belopp vid årets slut	<u>321 030</u>	<u>2 774 673</u>	<u>-449 567</u>	<u>658 595</u>	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788815855	1,46%	2019-01-22	829 350	150 000
Stadshypotek AB	213730	1,00%	2020-10-30	3 656 248	93 752
Stadshypotek AB	216805	1,11%	2021-10-30	2 607 260	0
Stadshypotek AB	216812	1,11%	2021-10-30	2 506 336	26 952
Swedbank Hyp. AB	2851981171	0,88%	2019-09-25	2 368 800	0
				<u>11 967 994</u>	<u>270 704</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 697 290
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					10 614 474
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				14 310 000	14 310 000
Summa ställda säkerheter				<u>14 310 000</u>	<u>14 310 000</u>
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				270 704	270 704
				<u>270 704</u>	<u>270 704</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				38 935	37 541
Källskatt				39 487	38 090
Mervärdesskatt				-119	-114
Övriga kortfristiga skulder				35 052	34 932
				<u>113 355</u>	<u>110 449</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				472 034	469 398
Upplupna räntekostnader				22 106	30 689
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				13 425	13 038
				<u>507 565</u>	<u>513 125</u>
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





HSB brf Krutkällaren i Västerås

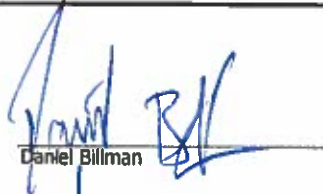
Noter

2017-12-31

2016-12-31

Västerås, 2018-04-03


Christina Lewin


Daniel Billman


Kerstin Damberg


Eva Ferna Johansson


Joakim Usberg

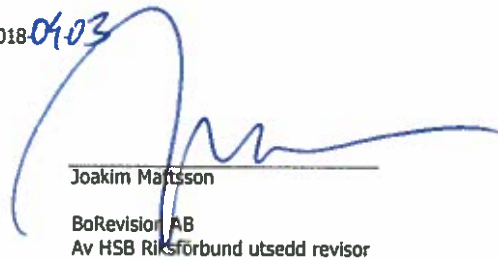

Shakar Osman Fahir


Magnus Hurtig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-03


Elisabeth Rosén

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevisior AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krutkällan i Västerås för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Krutkällan i Västerås för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 3/4/2018


.....
Joakim Mattsson


.....
Elisabeth Rosén

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

HSB brf Krutkällaren i Västerås

Likviditetsanalys

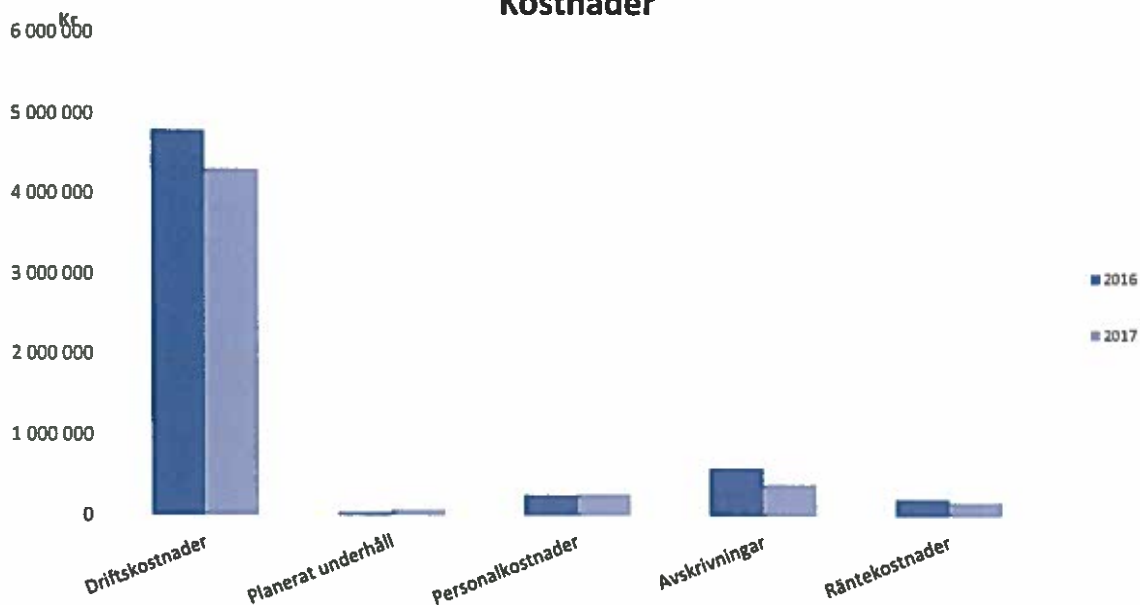
Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	1 991 528	3 447 077
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	5 852 531	5 751 038
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	0	3 391
Minskning av fordringar	4 285	0
Ökning av korta skulder	133 651	0
Summa årets inflöde	5 990 467	5 754 429
Utbetalningar		
Driftskostnader	-4 299 635	-4 785 023
Underhåll enligt plan	-72 365	-41 131
Personalkostnader	-262 845	-254 109
Köp av anläggningstillgångar	0	-3 412 500
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-171 102	-210 771
Ökning av fordringar	0	-99 802
Minskning av korta skulder	0	-459 949
Amortering av lån	-270 704	2 053 308
Summa årets utflöde	-5 076 650	-7 209 977
Summan av kassaflödet	913 817	-1 455 548
Likvida medel vid årets slut	2 905 346	1 991 528





HSB brf Krutkällaren i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

