



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Krutkällaren i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Krutkällaren i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Loviseberg 1	1956-01-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Lovisebergsvägen 10 A-C, Katrinelundsvägen 20 samt Krutkällarvägen 1.

Antal	Benämning	Total yta m ²
168	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 183
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	682
24	garageplatser	411
90	p-platser, varav 8 är elbilsplatser	0
Totalt 284 objekt		11 276

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 89 st 2 rok, 38 st 3 rok, 13 st 4 rok.
Inom föreningen finns en övernattningslägenhet som går att hyra.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Damberg	Ordförande
Helena Rosenmill	Sekreterare
Olof Roos	Ledamot
Christina Lewin	Ledamot
Daniel Billman	Ledamot
Joakim Isberg	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Damberg, Helena Rosenmill och Daniel Billman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Damberg, Helena Rosenmill och Johan Hultgren.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisor har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Åberg Holmgren (sammankallande) och Christina Johansson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Gabriel Barsoum.

Förvaltare har varit: Johan Hultgren från HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07 på Valsaren Kök & Hotell på Kopparlunden. På stämman deltog 28 stycken varav 26 var röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-12-06 i Hörsalen på Kopparlunden för att behandla nya stadgar och val av ny revisor. På extrastämman deltog 15 stycken varav 14 hade rösträtt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att föreningen behöver ta upp nya lån i samband med nya investeringar. Till följd av detta kommer föreningen behöva höja månadsavgifterna.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Ombyggnad parkering/uteplats
2016	Hissar
2020	Byte belysning, armaturer
2020	Passersystem
2023	Renovering tvättstuga
2023	Installation av 8 laddplatser

Under året har OVK-besiktning utförts, föreningen har skrotat av balkonger och ett stambyte av värmesystemet har påbörjats i ett av husen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar att byta värmestammarna i de två övriga höghusen samt byta eller renovera balkongerna inom de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210 och under året har det tillkommit 25 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210.

Under året har föreningens ordförande Kerstin Damberg deltagit på ordförandeträffen som HSB Mälardalarna anordnade.

Medlemmarna har under året erhållit fyra nummer av Krutkällaren informerar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	140	87	44	21	86
Skuldsättning, kr/kvm	2 285	2 355	2 397	999	1 017
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 530	2 608	2 654	1 106	1 126
Räntekänslighet, %	4	4	5	2	2
Energikostnad, kr/kvm	176	171	171	161	165
Årsavgifter, kr/kvm	653	616	587	576	565
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	636	594	567	556	545
Nettoomsättning, tkr	7 173	6 693	6 394	6 265	6 146
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	-427	-756	660	423
Soliditet, %	11	11	11	26	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	321 030	0	0	321 030
Underhållsfond, kr	2 869 936	0	-288 815	2 581 121
S:a bundet eget kapital, kr	3 190 966	0	-288 815	2 902 151
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	610 844	-427 320	288 815	472 339
Årets resultat, kr	-427 320	427 320	122 978	122 978
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	183 524	0	411 793	595 317
S:a eget kapital, kr	3 374 490	0	122 978	3 497 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 333 000 kr samt ianspråktagande skett med 621 815 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	183 524
Årets resultat, kr	122 978
Reservation till underhållsfond, kr	-333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	621 815
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	595 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	595 317
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 172 544	6 692 656
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	712
Summa rörelseintäkter		7 172 544	6 693 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 320 316	-5 192 867
Planerat underhåll	Not 5	-621 815	-460 457
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-144 808	-174 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-834 298	-949 444
Summa rörelsekostnader		-6 921 237	-6 777 581
Rörelseresultat		251 307	-84 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	128 490	20 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-256 819	-363 132
Summa finansiella poster		-128 329	-343 107
Årets resultat		122 978	-427 320
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-333 000	-345 000
Disposition underhållsfond		621 815	460 457
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		288 815	115 457
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		411 793	-311 863

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	23 443 923	24 269 970
Mark	Not 11	792 875	792 875
Markanläggningar	Not 12	56 590	61 735
Inventarier	Not 13	183 290	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	2 217 566	55 963
		<u>26 694 244</u>	<u>25 180 543</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 694 244</u>	<u>25 180 543</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	1 866	2 031
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 131 086	6 458 256
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	14 738	14 922
Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>213 218</u>	<u>194 541</u>
		4 360 908	6 669 750
Kassa och bank	Not 17	10 591	4 811
Summa omsättningstillgångar		<u>4 371 499</u>	<u>6 674 561</u>
Summa tillgångar		<u>31 065 743</u>	<u>31 855 104</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		321 030	321 030
Underhållsfond		2 581 121	2 869 936
		<u>2 902 151</u>	<u>3 190 966</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		472 339	610 844
Årets resultat		122 978	-427 320
		<u>595 317</u>	<u>183 524</u>
Summa eget kapital		<u>3 497 468</u>	<u>3 374 490</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	12 504 984	25 762 536
		<u>12 504 984</u>	<u>25 762 536</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	13 257 552	797 539
Leverantörsskulder		523 204	753 987
Aktuell skatteskuld		36 415	27 376
Fond för inre underhåll		141 124	141 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	62 126	76 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 042 870	921 856
		<u>15 063 291</u>	<u>2 718 078</u>
Summa skulder		<u>27 568 275</u>	<u>28 480 614</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 065 743</u>	<u>31 855 104</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	122 978	-427 320
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	834 298	949 444
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>957 276</u>	<u>522 124</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 328	-5 298
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-114 800</u>	<u>-1 641 802</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	824 148	-1 124 976
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 449 252
Investeringar i maskiner/inventarier	-186 397	0
Pågående arbete	<u>-2 161 602</u>	<u>-55 963</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 347 999	-3 505 215
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-797 539</u>	<u>-466 684</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-797 539	-466 684
Årets kassaflöde	-2 321 390	-5 096 875
Likvida medel vid årets början	6 463 067	11 559 942
Likvida medel vid årets slut	4 141 677	6 463 067

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

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 2,18 %

Markanläggningar 5 %

Inventarier 10 %

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 2024 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 654 180	6 277 464
Hyror, p-platser och garage	449 400	343 450
Övriga intäkter	70 114	79 845
Bruttoomsättning	<u>7 173 694</u>	<u>6 700 759</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-1 503
Hyresbortfall	-1 150	-6 600
	<u>7 172 544</u>	<u>6 692 656</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	712
	<u>0</u>	<u>712</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 028 930	971 720
Reparationer	440 441	604 984
El	269 330	238 328
Uppvärmning	1 445 086	1 436 885
Vatten	267 578	252 730
Sophämtning	388 707	389 663
Övriga avgifter	317 724	327 226
Förvaltningskostnader	690 747	593 710
Fastighetsavgift	316 842	305 082
Övriga driftskostnader	154 929	72 540
	<u>5 320 316</u>	<u>5 192 867</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	77 830	0
Underhåll enligt plan	543 985	460 457
	<u>621 815</u>	<u>460 457</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	117 942	133 147
Övriga arvoden	1 252	1 196
Revisorsarvode	0	7 286
Sociala kostnader	25 614	33 184
	<u>144 808</u>	<u>174 813</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	826 047	825 224
Restvärdesavskrivning	0	119 076
Markanläggningar	5 145	5 144
Inventarier	3 107	0
	<u>834 298</u>	<u>949 444</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	128 138	19 924
Ränteintäkter skattekonto	344	11
Övriga finansiella intäkter	8	90
	<u>128 490</u>	<u>20 025</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	256 239	264 237
Övriga finansiella kostnader	580	98 895
	<u>256 819</u>	<u>363 132</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	37 793 269	26 241 243
Årets nyanskaffning	0	11 969 662
Årets utrangering	0	-417 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 793 269	37 793 269
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 523 299	-12 996 635
Årets utrangering	0	417 636
Årets restvärdesavskrivning	0	-119 076
Årets avskrivningar	-826 047	-825 224
Utgående avskrivningar	-14 349 346	-13 523 299
Bokfört värde	23 443 923	24 269 970
Taxeringsvärde för Loviseberg 1 i Västerås. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	90 000 000	90 000 000
Byggnad - lokaler	2 886 000	2 886 000
	92 886 000	92 886 000
Mark - bostäder hyreshus	48 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	2 103 000	2 103 000
	50 103 000	50 103 000
Taxeringsvärde totalt	142 989 000	142 989 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	792 875	792 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 875	792 875
Bokfört värde	792 875	792 875
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	102 887	102 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 887	102 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 152	-36 008
Årets avskrivningar	-5 145	-5 144
Utgående avskrivningar	-46 297	-41 152
Bokfört värde	56 590	61 735
Not 13 Inventarier		
Årets investeringar	186 397	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 397	0
Årets avskrivningar	-3 107	0
Utgående avskrivningar	-3 107	0
Bokfört värde	183 290	0
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	55 963	8 520 410
Årets investeringar	2 161 603	3 505 215
Omklassificeringar	0	-11 969 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 217 566	55 963

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 866	2 031			
	1 866	2 031			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	14 738	14 922			
	14 738	14 922			
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa	10 591	4 811			
	10 591	4 811			
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	321 030	2 869 936	610 844	-427 320	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-427 320	427 320	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-621 815	621 815		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		333 000	-333 000		
Årets resultat				122 978	
Belopp vid årets slut	321 030	2 581 121	472 339	122 978	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	45292274	0,78%	2024-06-28	5 835 000	60 000
SE-Banken Bolån	46212827	1,23%	2026-10-28	4 865 000	60 000
Stadshypotek AB	227300	0,96%	2025-10-30	3 093 736	93 752
Stadshypotek AB	231160	0,92%	2024-12-30	4 800 000	100 000
Stadshypotek AB	231161	1,05%	2025-12-30	4 800 000	100 000
Swedbank	2851981171	1,01%	2024-09-25	2 368 800	0
				25 762 536	413 752
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 504 984	
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					23 693 776
Ställda säkerheter					
<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
Summa ställda säkerheter				27 056 400	27 056 400
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				413 752	466 684
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				12 843 800	330 855
				13 257 552	797 539
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				25 614	33 184
Källskatt				35 756	42 484
Mervärdesskatt				756	528
				62 126	76 196
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				694 669	650 464
Upplupna räntekostnader				11 589	12 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				336 612	259 026
				1 042 870	921 856
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Kerstin Damberg

.....
Daniel Billman

.....
Helena Rosenmill

.....
Christina Lewin

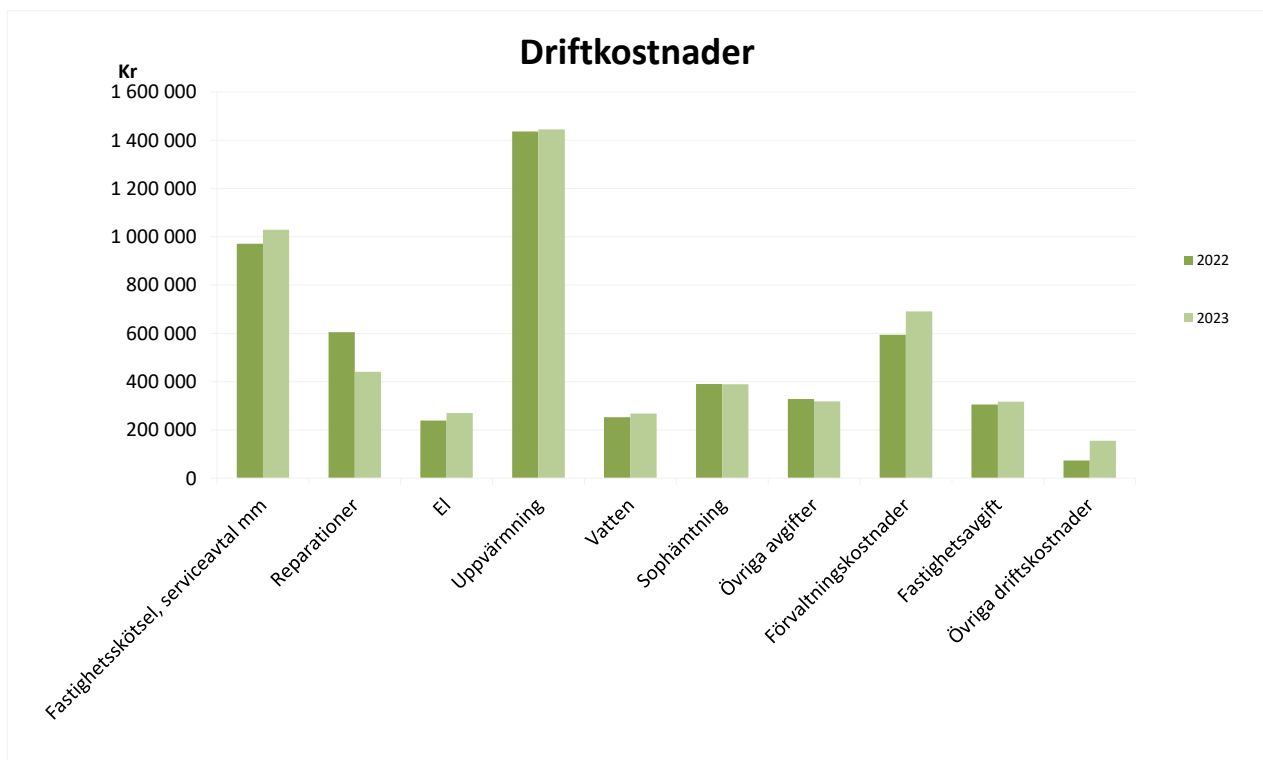
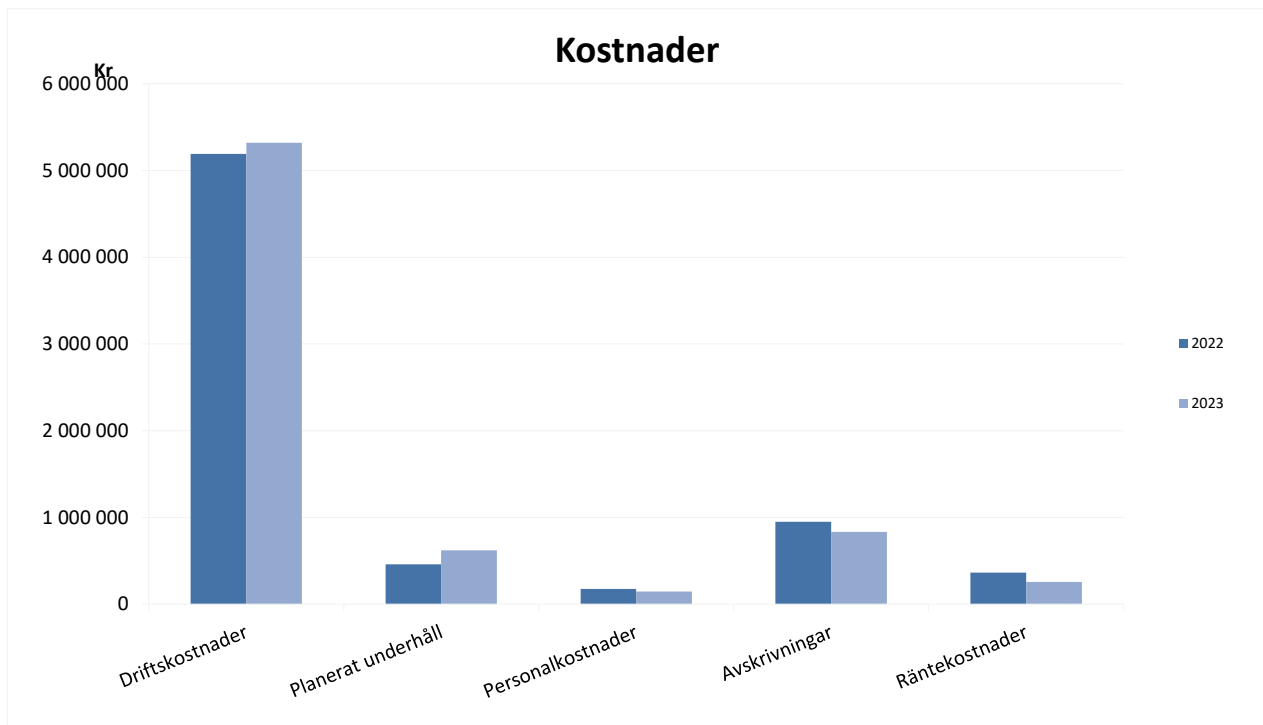
.....
Joakim Isberg

.....
Olof Roos

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krutkällaren i Västerås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas 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 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Krutkällaren i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN DAMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:53:46



HELENA ROSENMILL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:12:56



OLOF ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:08:16



CHRISTINA LEWIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:38:34



JOAKIM ISBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:47:47



DANIEL BILLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:30:24



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 12:26:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Krutkällaren i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 09:33:16





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Krutkällaren i Västerås



136

KR/KVM

SPARANDE



2285

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



176

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



653

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 136 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 2285 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 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 %
	Energikostnad 176 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 653 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.