



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krutkällaren i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-07-15.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Loviseberg 1 som byggdes år 1956. På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Lovisebergsvägen 10 A-C, 12, Katrinelundsvägen 20 samt Krutkällarvägen 1. Föreningens 168 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Lägenhetsyta: 10 182,5 m²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där det inkluderas en bostadsrättsförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-08-26.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 212 (214) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 21 (16) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Damberg och Daniel Billman.



Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare under året har varit Kerstin Damberg, Gabriel Barsoum, Christina Lewin och Monica From, två i förening.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Monica From och Cicki Johansson med Birgitta Åberg som sammankallande.

Fullmäktigeombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Till fullmäktigeombud valdes Gabriel Barsoum.

Vicevärd

Vicevärd har under året varit Monica From.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09 i tvättstugan, Lovisebergsvägen 12. På stämman deltog 10 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har det utförts ett byte av garageportar, takbyte och ledbelysning har installerats i allmänna utrymmen.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2021 års fonderingsbehov uppgår till 401 000 kr.

Framtida underhåll och investeringar

Förutom löpande underhåll ska taken på Lovisebergsv 10A-C, 12 och Krutkällarv 1 bytas de närmaste åren enligt underhållsplan. Föreningen ska även se över och underhålla värmesystemet i fastigheten.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 026 759 kr. Under året har föreningen amorterat 239 424 kr. Nya lån har upptagits till 16 000 000 kr.

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgiften med 2% för 2021. Inför 2022 beslutade styrelsen om en höjning av avgiften med 5%. Årsavgifterna uppgår efter detta till 560 kr per kvm och år.

De kommande åren står föreningen inför större underhållsåtgärder och behöver därför höja månadsavgifterna för att kunna utföra dessa.

Budgeten för 2022 visar att föreningen 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 flertalet nummer av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.
Medlemmarna har erhållit informationsbladet *Krutkällaren informerar* under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	6 394	6 265	6 146	5 953	5 853
Resultat efter finansiella poster tkr	-756	660	423	170	659
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	11%	26%	25%	21%	20%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	587	576	565	503	542
Bankskuld kr/m ²	2 654	1 106	1 126	1 152	1 175
Räntekostnader kr/m ²	20	12	12	11	17
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	24%	10%	10%	11%	12%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	39	43	42	42	43

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 030	3 291 592	285 482	659 586
Omföring av årets resultat enl årsstämma			659 586	-659 586
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-707 199	707 199	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		401 000	-401 000	
Årets resultat				-755 880
Belopp vid årets slut	321 030	2 985 393	1 251 267	-755 880



Resultatdisposition

Balanserat resultat	945 068
Disponerat ur UH-fonden	707 199
Avsatt till UH-fonden	- 401 000
Årets resultat	- <u>755 880</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	495 387

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	495 387
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 985 393 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -449 681 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		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 393 901	6 264 536
Summa rörelseintäkter		6 393 901	6 264 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 504 038	-4 659 151
Planerat underhåll	Not 4	-707 199	-97 590
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-198 275	-211 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-539 632	-517 166
Summa rörelsekostnader		-6 949 144	-5 484 983
Rörelseresultat		-555 243	779 553
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-200 637	-119 967
Summa finansiella poster		-200 637	-119 967
Årets resultat		-755 880	659 586
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-401 000	-434 000
Disposition underhållsfond		707 199	97 590
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		306 199	-336 410
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-449 681	323 176



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	13 244 608	13 105 128
Mark	Not 9	792 875	792 875
Markanläggningar	Not 10	66 879	72 023
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	8 520 410	813 438
		<u>22 624 772</u>	<u>14 783 464</u>
Summa anläggningstillgångar		22 624 772	14 783 464

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	60	57 638
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		11 557 182	2 180 336
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	14 699	38 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>191 437</u>	<u>204 860</u>
		11 763 378	2 481 155

Kassa och bank	Not 14	2 760	2 534
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>11 766 138</u>	<u>2 483 689</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar

34 390 91017 267 153



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	321 030	321 030
Underhållsfond	2 985 393	3 291 592
	<u>3 306 423</u>	<u>3 612 622</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 251 267	285 482
Årets resultat	-755 880	659 586
	<u>495 387</u>	<u>945 068</u>
Summa eget kapital	<u>3 801 810</u>	<u>4 557 690</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>26 560 075</u>	<u>6 086 759</u>
	26 560 075	6 086 759
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 466 684	5 179 424
Leverantörsskulder	2 324 134	356 307
Aktuell skatteskuld	24 270	19 274
Fond för inre underhåll	143 535	149 790
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 49 572	113 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>1 020 830</u>	<u>804 250</u>
	4 029 025	6 622 704
Summa skulder	<u>30 589 100</u>	<u>12 709 463</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>34 390 910</u>	<u>17 267 153</u>

**HSB brf Krutkällaren i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-755 880	659 586
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	539 632	517 166
Kassaflöde från löpande verksamhet	-216 248	1 176 752
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	94 622	-84 486
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 119 062	171 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 997 436	1 263 750
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-673 968	-1 609 784
Pågående arbete	-7 706 972	-813 438
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 380 940	-2 423 222
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-239 424	-197 903
Nyupptag lån	16 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 760 576	-197 903
Årets kassaflöde	9 377 072	-1 357 375
Likvida medel vid årets början	2 182 870	3 540 244
Likvida medel vid årets slut	11 559 942	2 182 870

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

**HSB brf Krutkällaren i Västerås****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2022 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 % (2021) 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 975 702	5 861 614
Hyrer	310 400	312 050
Övriga avgifter	0	111
Övriga intäkter	109 249	90 881
Bruttoomsättning	6 395 351	6 264 656
Hyresrabatter och övriga avdrag	-300	-120
Hyresbortfall	-1 150	0
	6 393 901	6 264 536
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	964 023	939 317
Reparationer	721 878	405 227
El	231 163	264 374
Uppvärmning	1 464 393	1 326 211
Vatten	237 005	219 818
Sophämtning	374 878	366 000
Övriga avgifter	332 050	342 301
Förvaltningskostnader	713 422	441 589
Fastighetsavgift	293 572	288 532
Övriga driftskostnader	171 654	65 783
	5 504 038	4 659 151
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	707 199	97 590
	707 199	97 590
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	89 383	87 547
Vicevärdsarvode	73 026	94 536
Övriga arvoden	1 722	1 124
Revisorsarvode	6 999	355
Sociala kostnader	27 145	27 514
	198 275	211 076
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	534 488	512 022
Markanläggningar	5 144	5 144
	539 632	517 166
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	200 257	119 332
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	6
Övriga finansiella kostnader	380	629
	200 637	119 967



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 567 275	23 957 491
Årets nyanskaffning	673 968	1 609 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 241 243	25 567 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 462 147	-11 950 125
Årets avskrivningar	-534 488	-512 022
Utgående avskrivningar	-12 996 635	-12 462 147
Bokfört värde	13 244 608	13 105 128
Taxeringsvärde för Loviseberg 1 i Västerås. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	2 603 000	2 603 000
	64 603 000	64 603 000
Mark - bostäder hyreshus	45 000 000	45 000 000
Mark - lokaler	2 243 000	2 243 000
	47 243 000	47 243 000
Taxeringsvärde totalt	111 846 000	111 846 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	792 875	792 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 875	792 875
Bokfört värde	792 875	792 875
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	102 887	102 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 887	102 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 864	-25 720
Årets avskrivningar	-5 144	-5 144
Utgående avskrivningar	-36 008	-30 864
Bokfört värde	66 879	72 023
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	813 438	
Årets investeringar garageportar, pågående takbyte	8 380 940	813 438
Omklassificeringar garageportar	-673 968	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 520 410	813 438



HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	60	57 638
	60	57 638

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 699	38 321
	14 699	38 321

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	2 760	2 534
	2 760	2 534

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 030	3 291 592	285 482	659 586
Omföring av årets resultat enligt årstämma			659 586	-659 586
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-707 199	707 199	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		401 000	-401 000	
Årets resultat				-755 880
Belopp vid årets slut	321 030	2 985 393	1 251 267	-755 880

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	45292274	0,78%	2024-03-28	5 955 000	60 000
SE-Banken Bolån	46212827	1,23%	2026-10-28	4 985 000	60 000
Stadshypotek AB	224604	0,97%	2023-01-30	436 719	52 932
Stadshypotek AB	227300	0,96%	2025-10-30	3 281 240	93 752
Stadshypotek AB	231160	0,92%	2024-12-30	5 000 000	100 000
Stadshypotek AB	231161	1,05%	2025-12-30	5 000 000	100 000
Swedbank	2851981171	1,01%	2024-09-25	2 368 800	0
				27 026 759	466 684

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

26 560 075

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 24 693 339

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	27 056 400	14 310 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	27 056 400	14 310 000

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	466 684	173 636
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	5 005 788
	466 684	5 179 424

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	19 693	25 988
Källskatt	29 427	52 286
Mervärdesskatt	452	452
Övriga kortfristiga skulder	0	34 932
	49 572	113 659

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	592 926	582 972
Upplupna räntekostnader	12 609	21 284
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 295	199 994
	1 020 830	804 250

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.





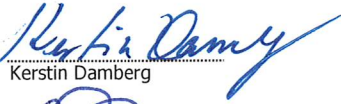
HSB brf Krutkällaren i Västerås

Noter

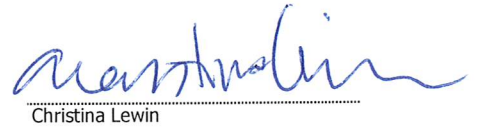
2021-12-31

2020-12-31

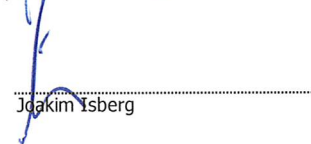
Västerås, 2022-0430


Kerstin Damberg


Daniel Billman


Christina Lewin

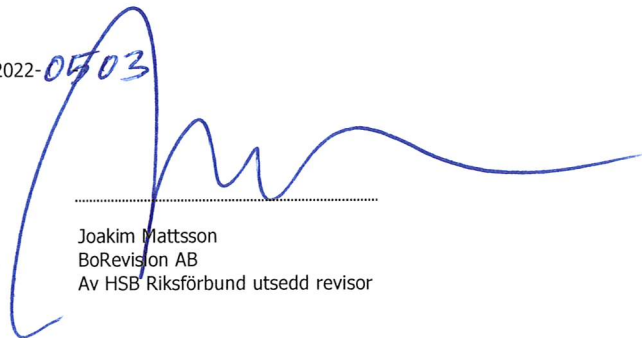

Gabriel Barsoum


Joakim Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-0503


Felicia Sjöblom

Felicia Sjöblom
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krutkällaren i Västerås för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga 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 2021 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Västerås den 3 / 5 2022

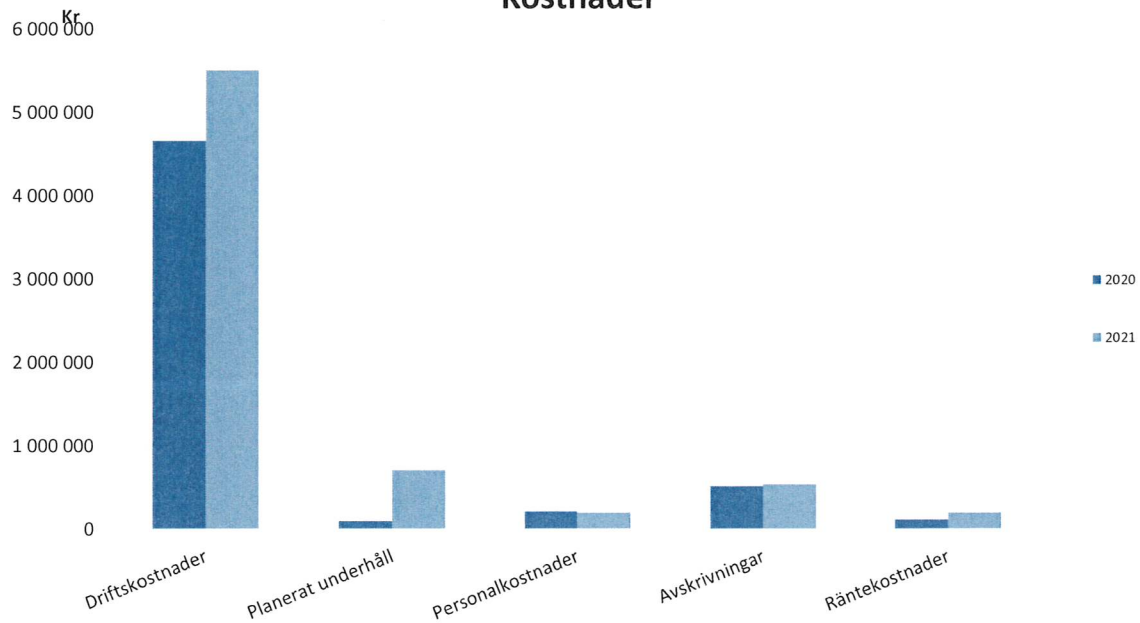
Joakim Mattsson
BoRevison i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Felicia Sjöblom
Av föreningen vald revisor

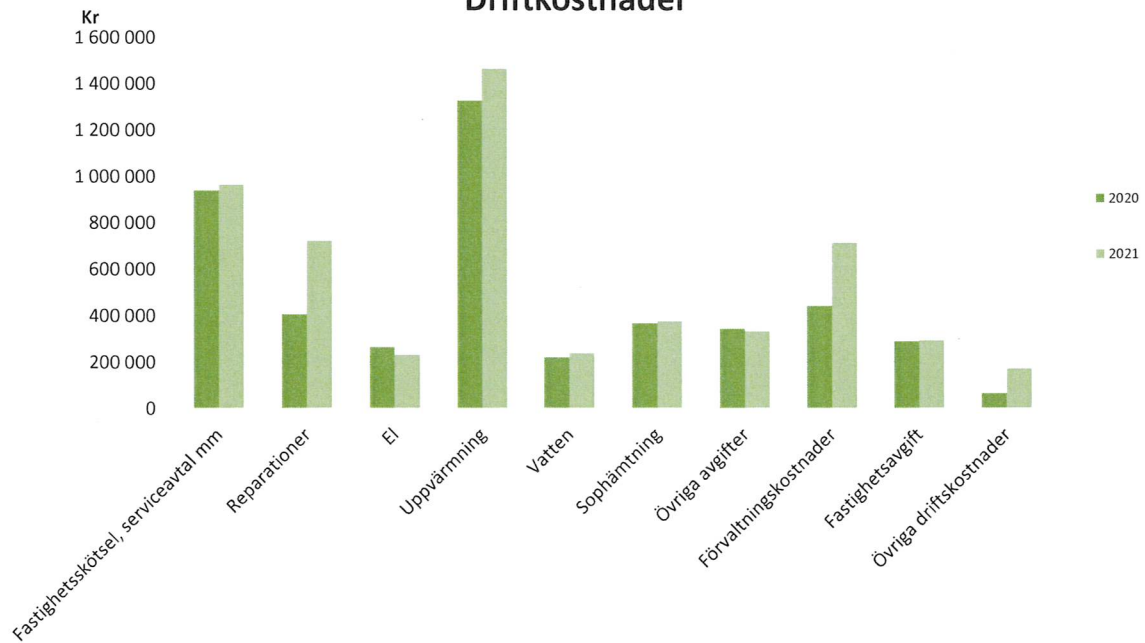


HSB brf Krutkällaren i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Krutkällaren i Västerås



44
KR/KVM
SPARANDE



2397
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



171
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

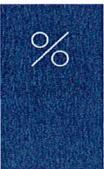


Nej
TOMTRÄTT



587
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 44 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 2397 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 5%	 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 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.
	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
	Arsavgift 587 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.

Motioner Kathellann (1)

Joakim Isberg

Från: Robert Vitez
Skickat: den 1 mars 2022 15:23
Till: Joakim Isberg; Christina.Lewin.CL@gmail.com; Billman, Daniel; Gabriel Barsoum; Kerstin Damberg
Ämne: VB: Motion

Ytterligare en motion

Från: Kerstin Damberg <kerstin_db@hotmail.com>
Skickat: den 1 mars 2022 10:08
Till: Robert Vitez <Robert.Vitez@hsb.se>
Ämne: Motion

Hej Robert.

Den här motionen kom igår när jag gick hem.

Hälsningar

Rh till bakomskurna hostopp, så möjligt
fins att glasc.m.

Sonars, Kathellandsveten 20



Inför bokningsbara tider i tvättstugorna

Bakgrund:

Även om det finns fördelar med sk. drop in till våra tvättstugor såsom ökad flexibilitet och möjlighet på kort varsel använda sig utav tvättstugorna så anser vi att nackdelarna över icke bokningsbara tider överstiger fördelarna med bokningsbara tider.

De nackdelar vi ser över att inte ha bokningsbara tider är:

- Svårt att planera när det inte går att boka tid
- Vissa boende glömmar att plocka ur tvättmaskin, torktumlare och torkskåp (även om det är uttalat att det är ok att plocka ur en tvättmaskin/torktumlare/torkskåp så känns det inte OK att handskas med andras plagg. På samma sätt som vi inte vill att någon utomstående hanterar våra plagg så anser vi på samma sätt att det inte känns ok att handskas med andras plagg
- Eftersom alla maskiner tar olika lång tid betyder det att de maskiner man använder inte blir klara samtidigt. Och för att då vara säker på att inga andra personer handskas med våra plagg så måste man vara på plats i tvättstugan upp till 15 minuter från att första maskinen är klar tills att den sista är klar.

Vi ser fler fördelar med bokningsbara tider såsom

- Man kan planera sin tid och vardag på ett bättre sätt då man har en fast tid man kan använda tvättstugan och då vara säker på att inga andra personer vistas där samtidigt
- Då vi vid flera tillfällen upplevt att tvättstugan inte är 100% städad så tror vi att genom bokningsbara tider kommer att förbättra städningen i tvättstugan när man är klar (det innefattar exempelvis rengöring utav maskiner samt att färdigtvättade kläder tas om hand när tvätten är klar)

Med anledning av detta så yrkar vi på att styrelsen bifaller denna motion och inför bokningsbara tider i våra tvättstugor

Familjen Edström/Pettersson

Motioner till stämman

- Måla om trapphusens väg samt måla de brunmålade detaljerna runt om fastigheterna till svart.
- Fixa elen så folk kan hyr elbils-platser *slihopmedlar*
- När man köper lägenhet i föreningen, tycker jag man ska lämna ~~in~~ in ett utdrag ur polisregistret när man ska bli godkänd till föreningen. För att skydda oss att tungt kriminella kan komma hit. Lättare dommar kan förbises. Det finns fall i bland annat Göteborg att kriminella köpt bra lägenheter.
//Hanna Knaust, lgh 95

Kim Törmänen
Katrinelundsvägen 20
2022-02-27



Motion

Undersöka möjlighet till laddplatser för elbilar

Redan idag är cirka 45% av alla nyregistrerade bilar laddbara (varav helt elektriska 19%) (källa: bilsweden.se). Dessa bilar vill man helst ladda långsamt (så kallad normalladdning - 3,7 till 22 kW) och gärna när bilen ändå står parkerad. Vinsten med detta är då att bilen alltid är redo med full laddning och på vintern även kan tinas, dessutom håller bilens batterier längre. Även om det finns snabbbladdare ute på vägarna så innebär de att man behöver ladda ett tag för att kunna fortsätta sin färd (från tomt till fullt batteri, cirka en timme), därför är det en stor vinst för elbilsägare att bilen kan laddas hemma på sin parkering.

Laddplatser kan göra föreningen mer attraktiv och öka värdet på bostäderna (källa: bostadsrätterna.se). Kostnaden för installation och drift av laddstolparna kan bäras av de som använder dem via en fast högre parkeringshyra eller via fakturering av faktisk elförbrukning.

Laddstolpar kan vara personliga (på medlems egen parkeringsplats), fria att använda när de är lediga för den som är medlem, eller som en publik laddare som vem som helst kan använda mot avgift.

Förslag på frågor som kan behöva besvaras vid undersökningen:

- Hur stort är intresset och behovet för laddplatser hos föreningens medlemmar?
- Hur många laddplatser är lämpliga?
- Bör laddplatser vara personliga, öppna för medlemmar, helt fria, eller blandat?
- Vilken laddeffekt bör det vara på de laddare man installerar?
- Vilka parkeringsplatser är lämpliga kandidater att göra till laddplatser?
- Bör föreningen driva laddplatserna och ta betalt på hyran för parkeringen, eller skall en helhetsleverantör väljas som installerar, driver och supportar, samt sköter fakturering?
- Slutligen: Skall föreningen installera laddstolpar/laddplatser och isåfall när?

Jag föreslår att stämman röstar för att undersöka möjligheterna att installera laddplatser för elbilar.

Kim Törmänen

Till

HSB Brf Krutkällaren i Västerås

5

Motion till årsmötet 2022 angående pinnar i torkskåpen.

Då färger har flagnat på merparten av pinnarna i torkskåpen river dessa halvt lossnade färgflagor sönder kläder.

Jag föreslår att föreningen byter ut dessa till omålade pinnar.

Västerås 2022-02-27



Lena Fahlberg

Lovisebergsvägen 10B

10 feb-22

6

Till Styrelsen och årsstämman

1. Sedan de höga träden togs bort på vid Lovisebergsvägen 10 så har vi upplevt enormt mycket sol och värme i lägenheten. Vi behöver sätta upp markiser för att orka med sommarvärmen. Vi undrar om flera är intresserade av det och om vi kan göra något tillsammans?
2. Jag har fått två cyklar stulna inom loppet på 2 år. De har stått i cykelstället framför Lovisebergsvägen 10. Nu trängs vi i cykelrummet istället. Kan man hitta någon annan lösning för cykelstället ute?

Birgitta och Danny Fitzpatrick

Lovisebergsvägen 10c

Västerås 2022-02-21

7

Till styrelsen i brf Krutkällaren Västerås inför stämman 2022

Vi anser att reglerna ang "störningar" bör ändras enligt följande exempel som finns i en HSB förening i Stockholm.

"Störande ljud ska undvikas mellan kl 22.00 och 07.00.

Till detta räknas höga röster i lägenheten, hög volym på musikanläggning, TV mm.

Borrning med slagbormaskin eller andra högljudda maskiner får endast utföras måndag – fredag mellan kl 08.00 och 18.00 och på lördag – söndag mellan kl 10.00 och 16.00."

Om det krävs en ändring i stadgarna föreslår vi en sådan ändring.

Elisabeth Rosén
Ann Per

Svar på motioner Krutkällaren

Nr 1. Tak till balkonger så att möjlighet finns att glasa in. Svar: När samtliga tak är bytta så kommer tak att monteras på samtliga balkonger högst upp i respektive hus.

Nr 2. Införa bokningsbara tider i tvättstugorna. Svar: Styrelsen anser att dagens system fungerar bra och medlemmarna kan samarbeta för att alla ska kunna tvätta när de önskar. Därför föreslår styrelsen avslag till motionen.

Nr 3. Måla om trapphusens väggar samt måla de brunmålade detaljerna runt husen till svart. Svar: Styrelsen ser också att vissa delar i trapphusen är slitna. Det finns andra underhållsåtgärder som måste prioriteras istället för målning av trapphus och de brunmålade detaljerna runt fastigheten.

Utdrag ur polisregistret vid köp av lägenhet. Det finns inte möjlighet för styrelsen att kolla upp brottsregister vid medlemsansökningar. Styrelsen tar kreditupplysning vid ansökan om medlemskap.

Nr 4. Undersök möjlighet till laddplatser för elbilar. (även från lgh 95). Styrelsen har påbörjat arbete med att inventera möjligheter till att sätta upp laddplatser med avsikt att installera laddplatser.

Nr 4. Pinnar i torkskåpen. Styrelsen har påbörjat att klä pinnarna i torkskåpen med krympslang. Tanken är att styrelsen klär in pinnarna som är dåliga för att skydda kläder.

Nr 6. a). Markiser på låghuset. De som är intresserade av detta kan ta en kontakt med varandra för att se vilka som är intresserade.

b). Cykelställ utomhus. Styrelsen ser ingen möjlighet att sätta upp låsbara cykelrum på fastigheten. Vi hänvisar till cykelrummen där vi planerar att genomföra en cykelrensning under 2022.

Nr 7. Styrelsen anser att reglerna som finns idag fungerar överlag bra. De flesta medlemmar visar hänsyn till sina grannar. Vi anser att det är bättre att man för en kommunikation med sina grannar i de fall man blir störd.