



Org Nr: 769616-5153

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Org.nr: 769616-5153

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

AD



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Kycklingen 1 i Stockholms kommun. Tomträttsavtalet löper ut 2026-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	44	2 771
Hysesrätter	8	393
Lokaler	1	8
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1948 värdeår 1948.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5 %.

Genomfört planerat underhåll

Vi har under året startat arbetet med upphandling av fönsterbyte samt takrenoveringar. Avtal är upprättat och arbetet kommer att startas upp under 2020. Tidplan för arbetet sätts upp tillsammans med entreprenör.

Vi har även utfört en utredning av luktproblematik i källaren på Sigurd Rings gata 6. Ett förslag på åtgärder arbetas nu fram. Under utredningen framkom att dränering av byggnaden på Sigurd Rings gata 6 kommer att vara nödvändig om vi fortsatt ska kunna använda källaren som förråd och säkerställa att fuktproblem inte intensifieras. Vi lämnar därmed över till 2020 års styrelse att ta fram en plan för detta arbete. I samband med detta förslås också att miljöstationen byggs om för att kunna erbjuda våra medlemmar fullgoda återvinningsmöjligheter.

Värmecentralen har efter utredning påkallat av varierande värme under de senaste vintrarna visats vara i behov av service och visst underhåll. Detta arbete är beställt och utförs under April-Maj 2020.

Under 2019 utfördes även en utredning för att säkerställa att vi inte har något vatenläckage mellan fastigheterna.

En ny energideklaration genomförs och slutförs under våren 2020.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Sigurd Rings gata 6	Fönsterbyte och takrenovering.
2020-2021	Sigurd Rings gata 8	Fönsterbyte och takrenovering.
2020-2021	Torsten Alms gata 6-8	Fönsterbyte och takrenovering.
Utreds	Sigurd Rings gata 6	Dränering.
Utreds	Sigurd Rings gata 6	Ombyggnad/Ny miljöstation.
2020	Torsten Alms gata 6-8	Underhåll värmecentral.

KL

AP



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Torsten Alms gata 6-8	Nya dörrar till port.
2019	Sigurd Rings gata 6	Löpande underhåll tvättstuga.

Övriga väsentliga händelser

Vi har definierat ett skadedjursproblem i källaren på Sigurd Rings gata 6. Detta åtgärdas nu.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Andreas Pålsson
Elisabeth Gustafsson
Michaela Saine
Linus Söderlind
Maud Wesslén
Theresa Apelqvist

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB Ledamot

Peter Katzin
Olle Eriksson

Suppleant
Suppleant

Under perioden från stämman 2019-05-22 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Andreas Pålsson
Elisabeth Gustafsson
Linus Söderlind
Michaela Saine
Maud Wesslén
Olle Eriksson
Theresa Appelkvist

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Sekreterare
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Pålsson, Elisabeth Gustafsson, Michaela Saine och Linus Söderlind.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Andreas Pålsson, Linus Söderlind och Elisabeth Gustafsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Marco Wäktare Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Johan Tingsvik och Mikael Tuominen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-04.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

14

AD



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 62 (64) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 7 (3) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	763	737	695	675	675
Totala intäkter kr/kvm	852	832	803	805	834
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	246	236	48	171	121
Belåning, kr/kvm	2 995	2 995	2 995	4 666	4 666
Räntekänslighet	4%	5%	5%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	541	551	609	495	570
Energikostnader kr/kvm	214	220	210	211	201

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

AP



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 704	2 640	2 548	2 554	2 644
Resultat efter finansiella poster	-87	-117	-1 232	-325	-592
Soliditet	85%	84%	84%	75%	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 704 028
Rörelsekostnader	- 2 721 622
Finansiella poster	- 69 733
Årets resultat	-87 327
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 866 753
Årets sparande	779 425
Årets sparande per kvm total yta	246

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 327 942	8 664 859	1 364 408	-5 524 900	-117 203
Reservering till fond 2019			106 000	-106 000	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserat i ny räkning				-117 203	117 203
Upplåtelse lägenheter	1 076 143	2 023 857			
Årets resultat					-87 327
Belopp vid årets slut	48 404 085	10 688 716	1 470 408	-5 748 103	-87 327

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 642 103
Årets resultat	-87 327
Reservering till underhållsfond	-106 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-5 835 430

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 835 430
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

14

AD

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 704 028	2 640 362
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 715 828	-1 748 538
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 537	-38 654
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 505	-60 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-866 753	-866 753
Summa rörelsekostnader		-2 721 622	-2 714 634
Rörelseresultat		-17 594	-74 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 730	8 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-73 463	-51 172
Summa finansiella poster		-69 733	-42 930
Årets resultat		-87 327	-117 203

w

AP

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

56 356 204

57 222 956

Pågående nyanläggningar

Not 8

132 500

0

56 488 70457 222 956

Summa anläggningstillgångar

56 488 70457 222 956**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

8

0

Avräkningskonto HSB Stockholm

8 006 958

2 743 573

Placeringskonto HSB Stockholm

204 243

204 039

Övriga fordringar

Not 9

6 308

6 308

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

50 292

200 931

8 267 8093 154 850

Kortfristiga placeringar

Not 11

0

1 400 000

Kassa och bank

Not 12

700

700

Summa omsättningstillgångar

8 268 5094 555 550**Summa tillgångar****64 757 213****61 778 507**

NL

AP



Org Nr: 769616-5153

HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	48 404 085	47 327 942
Upplåtelseavgifter	10 688 716	8 664 859
Yttre underhållsfond	1 470 408	1 364 408
	<u>60 563 209</u>	<u>57 357 209</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 748 103	-5 524 900
Årets resultat	-87 327	-117 203
	<u>-5 835 430</u>	<u>-5 642 103</u>
Summa eget kapital	<u>54 727 779</u>	<u>51 715 106</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>9 500 000</u>	<u>9 500 000</u>
	9 500 000	9 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	0	139 587
Skatteskulder	4 563	2 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>524 871</u>	<u>421 401</u>
	529 434	563 401
Summa skulder	10 029 434	10 063 401
Summa eget kapital och skulder	<u>64 757 213</u>	<u>61 778 507</u>

plu

AP

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-87 327	-117 203
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	866 753	866 753
Kassaflöde från löpande verksamhet	779 425	749 550
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	150 630	-9 618
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-33 967	-25 657
Kassaflöde från löpande verksamhet	896 089	714 274
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-132 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-132 500	0
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 100 000	0
Årets kassaflöde	3 863 589	714 274
Likvida medel vid årets början	4 348 312	3 634 038
Likvida medel vid årets slut	8 211 901	4 348 312

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,39% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

AP

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 114 787	2 003 301
	Hyror	548 767	564 384
	Bredband	56 148	59 280
	Övriga intäkter	12 012	13 399
	Bruttoomsättning	2 731 714	2 640 364
	Avgifts- och hyresbortfall	-27 686	0
	Hyresförluster	0	-2
		2 704 028	2 640 362
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	210 808	193 436
	Reparationer	113 124	167 289
	El	59 823	55 410
	Uppvärmning	524 163	529 491
	Vatten	94 699	113 361
	Sophämtning	55 187	52 615
	Fastighetsförsäkring	65 937	62 889
	Kabel-TV och bredband	112 992	112 608
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	72 004	67 224
	Förvaltningsarvoden	193 952	187 012
	Tomträttsavgäld	196 700	196 700
	Övriga driftkostnader	16 439	10 502
		1 715 828	1 748 538
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 789	10 373
	Administrationskostnader	7 373	5 117
	Extern revision	9 400	9 513
	Konsultkostnader	46 575	1 251
	Medlemsavgifter	12 400	12 400
		77 537	38 654
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	44 800	43 799
	Revisionsarvode	1 000	1 000
	Övriga arvoden	1 000	1 000
	Sociala avgifter	14 705	14 890
		61 505	60 689
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 487	1 099
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	204	204
	Ränteintäkter HSB bunden placering	972	6 028
	Övriga ränteintäkter	67	911
		3 730	8 242
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	73 278	51 070
	Övriga räntekostnader	185	102
		73 463	51 172

ju

AP



HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	62 437 033	62 437 033			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 437 033	62 437 033			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-5 214 077	-4 347 324			
Årets avskrivningar	-866 753	-866 753			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 080 829	-5 214 077			
Utgående bokfört värde	56 356 204	57 222 956			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	35 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 000	18 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	23 600 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	22 000	15 000			
Summa taxeringsvärde	71 040 000	58 633 000			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott				
Årets investeringar	132 500	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 500	0			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	6 308	6 308			
	6 308	6 308			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	45 828	176 083			
Upplupna intäkter	4 464	24 848			
	50 292	200 931			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	1 400 000			
	0	1 400 000			
Not 12	Kassa och bank				
Nordea	700	700			
	700	700			
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788943098	0,63%	2020-04-07	9 500 000	0
				9 500 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 500 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					28 050 000
					28 050 000

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm****Noter****2019-12-31 2018-12-31****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

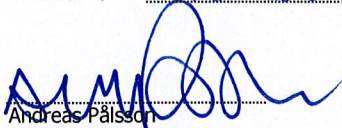
Upplupna räntekostnader	4 618	3 613
Förutbetalda hyror och avgifter	203 588	235 978
Övriga upplupna kostnader	316 665	181 810
	524 871	421 401

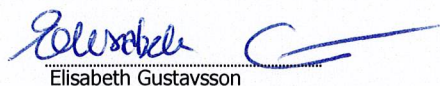
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

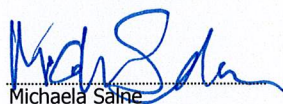
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

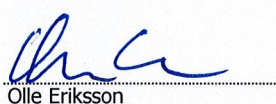
Stockholm, den 21/5 2020


Andreas Pålsson


Elisabeth Gustavsson


Linus Söderlind

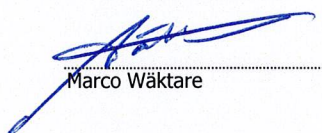

Michaela Sälne


Olle Eriksson

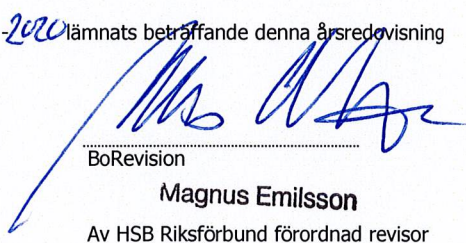

Theresa Appelkvist


Maud Wesslén

Vår revisionsberättelse har 29/5 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


Marco Wäktare

Av föreningen vald revisor


BoRevision
Magnus Emilsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kruthuset i Stockholm, org.nr. 769616-5153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kruthuset i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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.

pk

AP

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 Kruthuset i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 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. 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 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.

Stockholm den 29/5 2020

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marco Wäktare
Av föreningen vald revisor

AP