



Org Nr: 769616-5153

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Org.nr: 769616-5153

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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 äger fastigheten Kycklingen 1 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	43	2 717
Hysesrätter	9	447
Lokaler	1	8

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 fattades beslut om att höja årsavgifterna med 5% från och med januari 2018.

Genomfört och planerat underhåll

Installation av tak över entréportar samt byte av entréportar i fastigheten på Torsten Alms gata 6 och 8.
Målning av trapphus Sigurd Rings gata 6 och 8 samt trappräcken Torsten Alms gata 6 och 8.
Renoveringsåtgärder i hyresgästers lägenheter i enlighet med besiktningsprotokoll.
Stampsolning i samtliga fastigheter.
Viss renovering av tak i enlighet med besiktningsprotokoll.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2018	Ventilation	Rensning av ventilationskanaler och efterföljande OVK-besiktning genomförs i januari 2018.

Inga större underhållsåtgärder är planerade för de närmaste tre åren men inom en lite längre tidsperiod planeras renovering av tak och fasad. En översyn ska göras av behovet av dränering.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Fläktar	Utbyte av takfläktar.
2013	Mark	Dräneringsarbete vid en fastighet och installation av brunnspump.
2012	Undercentral	Utbyte av undercentral.

Övriga väsentliga händelser

Två tidigare hyresrätter har ombildats under året. Föreningen har gjort extra amoteringar på sina lån och lagt om dessa.

02

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm****Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 548	2 554	2 644	2 430	2 340
Resultat efter finansiella poster	-1 232	-325	-592	-551	-367
Årsavgift*, kr/kvm	695	580	700	659	597
Drift**, kr/kvm	609	496	583	467	518
Belåning, kr/kvm***	2 995	4 666	4 666	4 666	5 612

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

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	2 547 644
Rörelsekostnader	- 3 476 634
Finansiella poster	- 302 864
Årets resultat	-1 231 853
Planerat underhåll	+ 516 137
Avskrivningar	+ 866 420
Årets sparande	150 704
Årets sparande per kvm total yta	48

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 378 855	4 483 946	1 115 545	-3 719 436	-324 748
Reservering till fond 2017			306 000	-306 000	
Reservering till fond 2016			357 000	-357 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-516 137	516 137	
Ianspråkstagande av fond 2016			0	0	
Balanserad i ny räkning				-324 748	324 748
Upplåtelse lägenheter	1 949 087	4 180 913			
Årets resultat					-1 231 853
Belopp vid årets slut	47 327 942	8 664 859	1 262 408	-4 191 047	-1 231 853

Styrelsens disposition

Balanserat resultat exkl. 2016 års vinstdisposition	-4 401 184
Årets resultat	-1 231 853
Reservering till underhållsfond 2017	-306 000
Ianspråkstagande av underhållsfond 2017	516 137
Summa till stämmans förfogande	-5 422 900

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-5 422 900
-------------------------	-------------------

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

oe



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Vid stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Bagge	Ledamot
Andreas Pålsson	Ledamot
Carina Lindbäck	Ledamot
Jacob Glans	Ledamot
Lars Tallén	Ledamot
Linus Hellgren	Ledamot
Mattias Brandt	HSB-ledamot
Peter Katzin	Suppleant
Linus Söderlind	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Tallén, Anders Bagge samt suppleanterna som väljs på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Bagge, Lars Tallén, Carina Lindbäck. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Irmeli Traore	Föreningsvald ordinarie
Klara Hall	Föreningsvald suppleant
Borevison	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har i år inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Erik Jakobsson och Jonas Eriksson.

Underhållsplan

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

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes i juni månad.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 65 (61) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 10 (4) överlåtelser skett.

02

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

58 089 709

58 089 709

58 956 129

58 956 129

Summa anläggningstillgångar

58 089 709

58 956 129

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

11

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 061 289

1 505 888

Placeringskonto HSB Stockholm

203 835

203 631

Övriga fordringar

Not 8

6 308

6 308

6 353

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

191 312

191 312

528 909

2 462 744

2 244 792

Kassa och bank

Not 10

1 368 914

1 363 463

Summa omsättningstillgångar

3 831 658

3 608 255

Summa tillgångar**61 921 367****62 564 384**

02

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 547 644	2 553 520
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 932 165	-1 570 791
Övriga externa kostnader	Not 3	-102 510	-30 443
Planerat underhåll		-516 137	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-59 402	-33 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-866 420	-866 420
Summa rörelsekostnader		-3 476 634	-2 500 909
Rörelseresultat		-928 989	52 611
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 356	9 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-311 219	-386 815
Summa finansiella poster		-302 864	-377 359
Årets resultat		-1 231 853	-324 748

02

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

47 327 942

45 378 855

Upplåtelseavgifter

8 664 859

4 483 946

Yttre underhållsfond

1 262 408

1 115 545

57 255 209

50 978 346*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 191 047

-3 719 436

Årets resultat

-1 231 853

-324 748

-5 422 900

-4 044 184

Summa eget kapital

51 832 309

46 934 162**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

9 500 000

14 800 000

9 500 000

14 800 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

173 104

108 417

Skatteskulder

3 899

1 361

Övriga skulder

Not 13

0

305 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

412 055

415 444

589 058

830 222

Summa skulder

10 089 058

15 630 222

Summa eget kapital och skulder

61 921 367

62 564 384

02

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 231 853	-324 748
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	866 420	866 420
Kassaflöde från löpande verksamhet	-365 433	541 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	337 653	-315 611
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-241 164	377 863
Kassaflöde från löpande verksamhet	-268 944	603 924
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 300 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 130 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	830 000	0
Årets kassaflöde	561 056	603 924
Likvida medel vid årets början	3 072 982	2 469 058
Likvida medel vid årets slut	3 634 038	3 072 982

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

02



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.

Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som planeras att amortera under 2018.

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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

07

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 889 473	1 834 776
	Hyror	593 810	723 065
	Bredband	67 793	51 680
	Övriga intäkter	24 061	13 740
	Bruttoomsättning	2 575 137	2 623 261
	Avgifts- och hyresbortfall	-27 482	-69 723
	Hyresförluster	-11	-18
		2 547 644	2 553 520
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	140 937	159 033
	Reparationer	403 286	87 679
	El	50 870	46 142
	Uppvärmning	524 654	541 786
	Vatten	91 403	81 754
	Sophämtning	40 577	45 229
	Fastighetsförsäkring	59 244	54 298
	Kabel-TV och bredband	117 113	110 516
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	71 340	68 802
	Förvaltningsarvoden	207 202	181 004
	Tomträttsavgäld	196 700	180 700
	Övriga driftkostnader	28 840	13 848
		1 932 165	1 570 791
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 455	3 045
	Administrationskostnader	8 717	8 574
	Extern revision	9 938	8 824
	Konsultkostnader	70 000	0
	Medlemsavgifter	12 400	10 000
		102 510	30 443
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	44 800	25 000
	Revisionsarvode	1 000	400
	Övriga arvoden	1 000	0
	Sociala avgifter	12 602	7 855
		59 402	33 255
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 572	579
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	204	204
	Ränteintäkter skattekonto	0	53
	Övriga ränteintäkter	5 580	8 621
		8 356	9 456
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	311 174	386 476
	Övriga räntekostnader	45	339
		311 219	386 815

02



HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	62 437 033	62 437 033			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 437 033	62 437 033			
Ingående avskrivningar	-3 480 904	-2 614 484			
Årets avskrivningar	-866 420	-866 420			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 347 324	-3 480 904			
Utgående bokfört värde	58 089 709	58 956 129			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 000	18 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	23 600 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	15 000	15 000			
Summa taxeringsvärde	58 633 000	58 633 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	6 308	6 353			
	6 308	6 353			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	151 136	170 353			
Upplupna intäkter	40 176	358 556			
	191 312	528 909			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
SBAB	1 368 214	1 362 763			
Nordea	700	700			
	1 368 914	1 363 463			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 378 855	4 483 946	1 115 545	-3 719 436	-324 748
Resultatdisposition			146 863	-471 611	324 748
Upplåtelse lägenheter	1 949 087	4 180 913	0	0	0
Årets resultat					-1 231 853
Belopp vid årets slut	47 327 942	8 664 859	1 262 408	-4 191 047	-1 231 853
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788788173	0,33%	rörligt	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
Not 13 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				0	305 000
				0	305 000

02

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	2 446	10 400
Förutbetalda hyror och avgifter	198 138	193 618
Övriga upplupna kostnader	211 471	211 426
	412 055	415 444

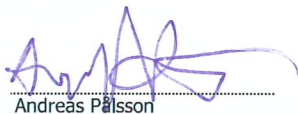
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

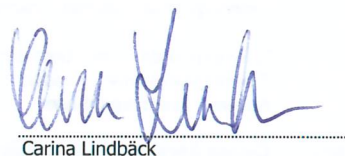
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

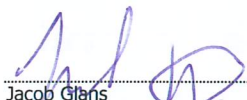
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 19 april 2018

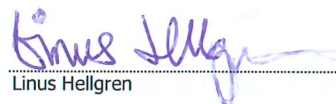

Anders Bagge

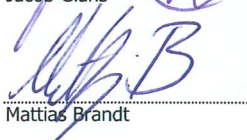

Andreas Pålsson


Carina Lindbäck


Jacob Glans


Lars Tallén


Linus Hellgren


Mattias Brandt

Vår revisionsberättelse har

2018-04-27

lämnats beträffande denna årsredovisning


Irmeli Traore


Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

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 år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

Revisor 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

02

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kruthuset i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Lars Tallén.

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.

Stockholm den 26 / 04 2018

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Irma Traore
Irmeji
Av föreningen vald revisor