



Org Nr: 769616-5153

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Org.nr: 769616-5153

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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

Årsavgifterna höjdes med 5% 1/1-2018 och med ytterligare 5% 1/1-2019.

Genomfört och planerat underhåll

Upprustning av utemiljön: ny sandlåda, odlingslådor.

Aptus-system har installerats så det går att boka tvättstuga online.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Ventilation	OVK: Vissa åtgärder återstår och därefter ska slutbesiktning göras.
2019-2021	Tak och fönster	Omläggning av tak och byte av fönster. En huskropp åtgärdas varje år med start på Sigurd Rings gata 6, därefter Sigurd Rings gata 8 och sist Torsten Alms gata 6-8.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Stammar	Stamspolning i samtliga fastigheter.
2016	Fläktar	Utbyte av takfläktar.
2013	Mark	Dräneringsarbete vid en fastighet och installation av brunnspump.
2012	Undercentral	Utbyte av undercentral.

Övriga väsentliga händelser

På stämman fattades beslut om att anta nya stadgar (HSBs normalstadgar 2011 version 5).

Inventering av lägenhetsförråd har slutförts.

Statusbesiktning av fasader, fönster, balkonger och husgrunder har utförts av 1969 Projektledning AB.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 15 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Andreas Pålsson	Ordförande
Carina Lindbäck	Sekreterare
Elisabeth Gustavsson	Ledamot
Linus Hellgren	Ledamot
Michaela Salne	Ledamot
Theresa Appelkvist	HSB-ledamot
Linus Söderlind	Suppleant
Peter Katzin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Pålsson, Linus Hellgren, Carina Lindbäck och suppleanterna. Andreas Pålsson, Linus Hellgren och Carina Lindbäck kommer inte ställa upp för omval.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Andreas Pålsson, Elisabeth Gustafsson och Carina Lindbäck. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Emelie Skarp	Föreningsvald ordinarie
Lena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Årsstämman delegerade till styrelsen att utse representant. Ingen har utsetts.

Valberedning

Valberedningen består av Marco Wäktare och Andreas Axelsson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-11-16.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 64 (64) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 3 (10) överlåtelser skett.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	737	695	675	675	636
Totala intäkter kr/kvm	832	803	805	834	766
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	236	48	171	121	99
Belåning, kr/kvm	2 995	2 995	4 666	4 666	4 666
Räntekänslighet	5%	5%	8%	8%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	551	609	495	570	467
Energikostnader kr/kvm	220	210	211	201	187

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.

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 hushålls el utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre. 0,2

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 640	2 548	2 554	2 644	2 430
Resultat efter finansiella poster	-117	-1 232	-325	-592	-551
Soliditet	84%	84%	75%	76%	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	2 640 362
Rörelsekostnader	- 2 714 634
Finansiella poster	- 42 930
Årets resultat	-117 203

Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	866 753
Årets sparande		749 550

Årets sparande per kvm total yta 236**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 327 942	8 664 859	1 262 408	-4 191 047	-1 231 853
Reservering till fond 2018			102 000	-102 000	
Ianspråktagande av fond 2018			0	0	
Balanserad i ny räkning				-1 231 853	1 231 853
Årets resultat					-117 203
Belopp vid årets slut	47 327 942	8 664 859	1 364 408	-5 524 900	-117 203

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-5 422 900
Årets resultat	-117 203
Reservering till underhållsfond	-102 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-5 642 103

Stämman har att ta ställning till:Balanseras i ny räkning **-5 642 103**

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

07

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 640 362	2 547 644
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 748 538	-1 932 165
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 654	-102 510
Planerat underhåll		0	-516 137
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-60 689	-59 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-866 753	-866 420
Summa rörelsekostnader		-2 714 634	-3 476 634
Rörelseresultat		-74 272	-928 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 242	8 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-51 172	-311 219
Summa finansiella poster		-42 930	-302 864
Årets resultat		-117 203	-1 231 853

02

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	57 222 956	58 089 709
		<u>57 222 956</u>	<u>58 089 709</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 222 956</u>	<u>58 089 709</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 743 573	2 061 289
Placeringskonto HSB Stockholm		204 039	203 835
Övriga fordringar	Not 8	6 308	6 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>200 931</u>	<u>191 312</u>
		3 154 850	2 462 744
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 400 000	0
Kassa och bank	Not 11	700	1 368 914
Summa omsättningstillgångar		<u>4 555 550</u>	<u>3 831 658</u>
Summa tillgångar		<u>61 778 507</u>	<u>61 921 367</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

47 327 942

47 327 942

Upplåtelseavgifter

8 664 859

8 664 859

Yttre underhållsfond

1 364 408

1 262 408

57 357 209

57 255 209*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 524 900

-4 191 047

Årets resultat

-117 203

-1 231 853

-5 642 103

-5 422 900

Summa eget kapital

51 715 106

51 832 309**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

9 500 000

9 500 000

9 500 000

9 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

139 587

173 104

Skatteskulder

2 413

3 899

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

421 401

412 055

563 401

589 058

Summa skulder

10 063 401

10 089 058**Summa eget kapital och skulder**

61 778 507

61 921 367

02

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-117 203	-1 231 853
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	866 753	866 420
Kassaflöde från löpande verksamhet	749 550	-365 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 618	337 653
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-25 657	-241 164
Kassaflöde från löpande verksamhet	714 274	-268 944
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-5 300 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	6 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	830 000
Årets kassaflöde	714 274	561 056
Likvida medel vid årets början	3 634 038	3 072 982
Likvida medel vid årets slut	4 348 312	3 634 038

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 BFNAR 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 1 337 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.

02

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 003 301	1 889 473
	Hyrer	564 384	593 810
	Bredband	59 280	67 793
	Övriga intäkter	13 399	24 061
	Bruttoomsättning	2 640 364	2 575 137
	Avgifts- och hyresbortfall	0	-27 482
	Hyresförluster	-2	-11
		2 640 362	2 547 644
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	193 436	140 937
	Reparationer	167 289	403 286
	El	55 410	50 870
	Uppvärmning	529 491	524 654
	Vatten	113 361	91 403
	Sophämtning	52 615	40 577
	Fastighetsförsäkring	62 889	59 244
	Kabel-TV och bredband	112 608	117 113
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	67 224	71 340
	Förvaltningsarvoden	187 012	207 202
	Tomträttsavgäld	196 700	196 700
	Övriga driftkostnader	10 502	28 840
		1 748 538	1 932 165
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 373	1 455
	Administrationskostnader	5 117	8 717
	Extern revision	9 513	9 938
	Konsultkostnader	1 251	70 000
	Medlemsavgifter	12 400	12 400
		38 654	102 510
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	43 799	44 800
	Revisionsarvode	1 000	1 000
	Övriga arvoden	1 000	1 000
	Sociala avgifter	14 890	12 602
		60 689	59 402
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 099	2 572
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	204	204
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 028	0
	Övriga ränteintäkter	911	5 580
		8 242	8 356
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	51 070	311 174
	Övriga räntekostnader	102	45
		51 172	311 219

02

**HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	62 437 033	62 437 033			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 437 033	62 437 033			
Ingående avskrivningar	-4 347 324	-3 480 904			
Årets avskrivningar	-866 753	-866 420			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 214 077	-4 347 324			
Utgående bokfört värde	57 222 956	58 089 709			
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	6 308			
	6 308	6 308			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	176 083	151 136			
Upplupna intäkter	24 848	40 176			
	200 931	191 312			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 400 000	0			
	1 400 000	0			
Not 11	Kassa och bank				
SBAB	0	1 368 214			
Nordea	700	700			
	700	1 368 914			
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788812554	0,49%	rörlig	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

07



HSB Bostadsrättsförening Kruthuset i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 613	2 446
Förutbetalda hyror och avgifter	235 978	198 138
Övriga upplupna kostnader	181 810	211 471
	421 401	412 055

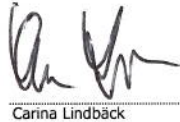
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 11/3 2019


Andreas Pålsson


Carina Lindbäck


Elisabeth Gustavsson


Linus Helligren


Michaela Salne

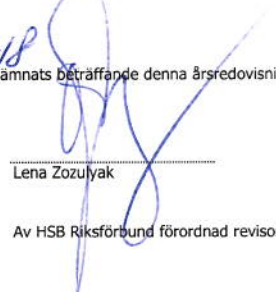

Theresa Appelkvist

Vår revisionsberättelse har

2019-03-18

lämnats beträffande denna årsredovisning


Emelie Skarp


Lena 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 räkenskapsåret 2018.

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 2018 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. Revisorernas 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 revisionssed 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

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.

02

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 2018 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.

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 18/03 2019

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Emelie Skarp
Av föreningen vald revisor