allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening
Myren i Borlänge



Org.nr. 782600-3340

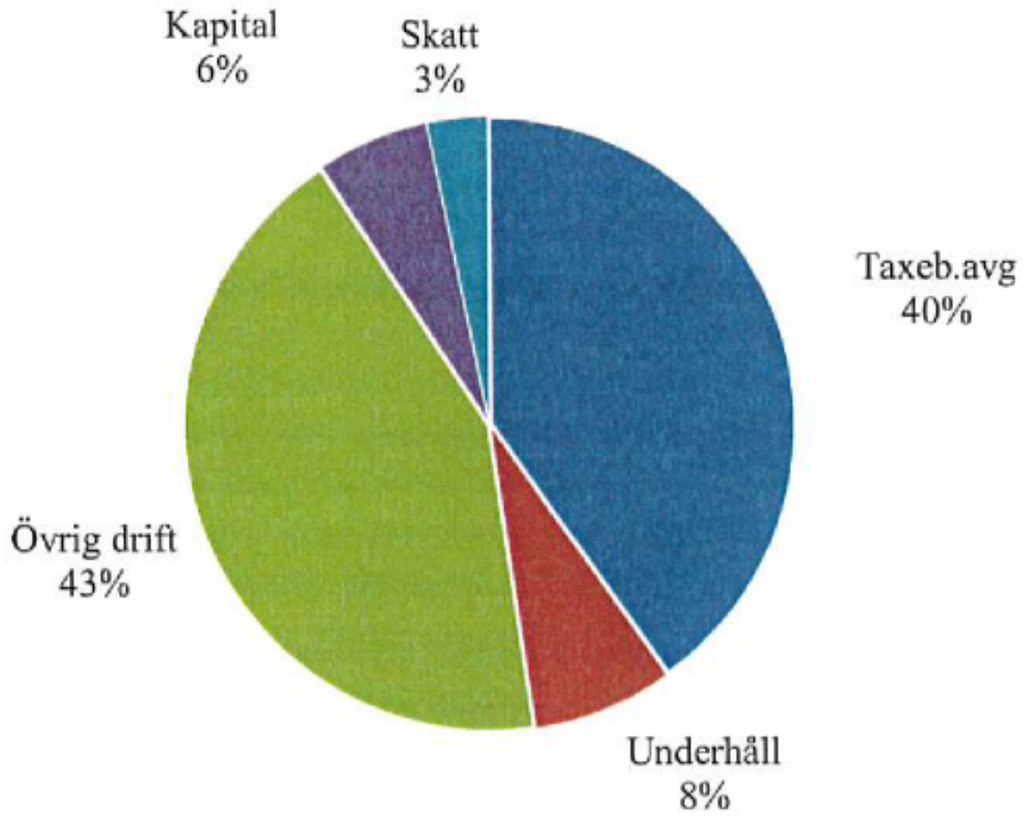
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01—2018-12-31

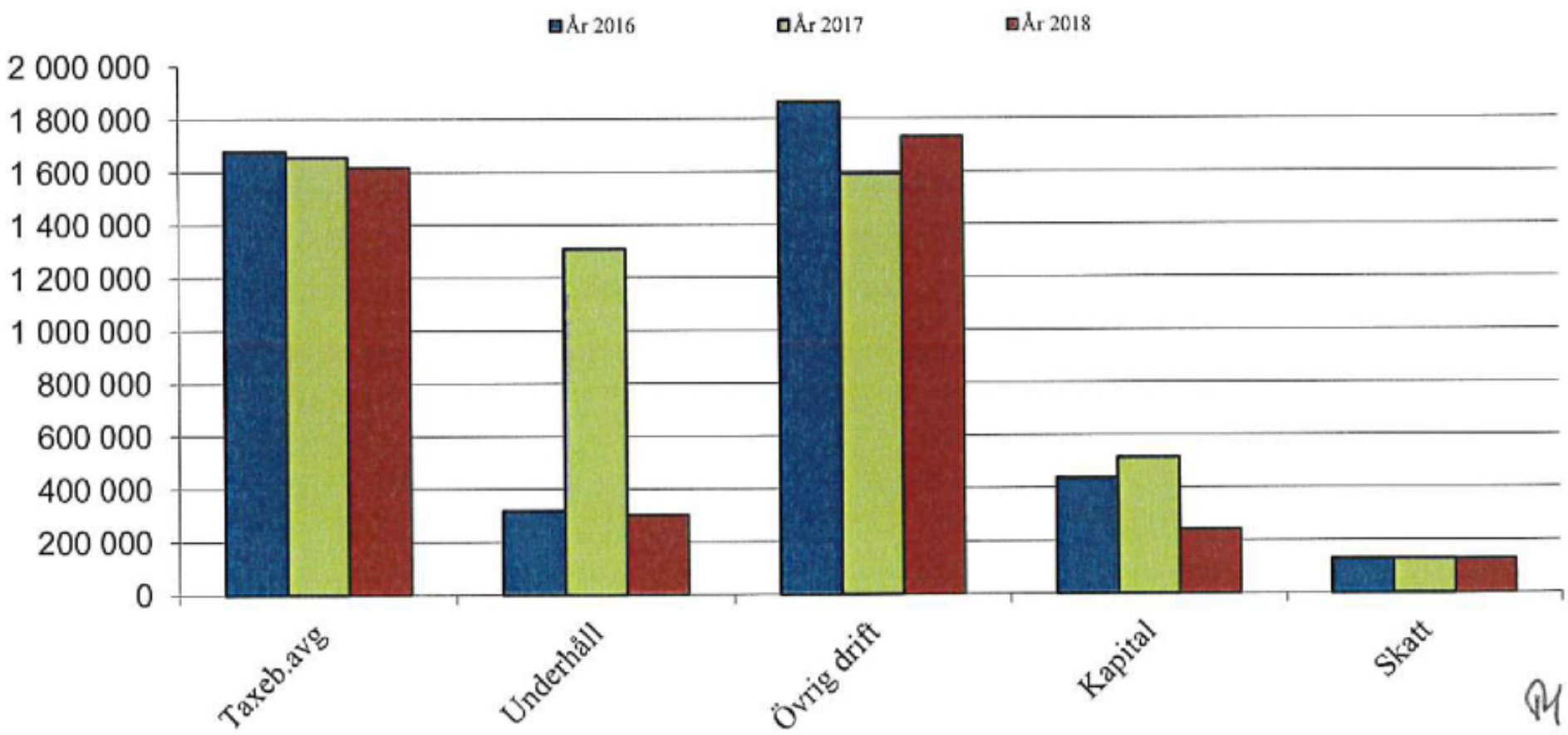
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kören 2. På fastigheten har sedan 1971 uppförts 8 hus med adress Betesgatan 7-21och innehåller 136 lägenheter med bostadsrätter samt 63 bilplatser och 75 garage.

	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	12	456,0
2 rum och kök	52	3 126,0
3 rum och kök	72	5 464,0
Totalt bostäder	136	9 046,0

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har utförts av JE Fastighetsskötsel.
Städningen har utförts av JE Fastighetsskötsel..

Den stadgeenliga besiktningen utfördes 2018-11-05
Underhållsplanen är upprättad 2014 och reviderad år 2018.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2017 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutade om höjning av årsavgifterna med 5 % från den 1 januari 2019. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 661 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättinnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

Medlemsantal

Under året har 11(20) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 166 (165). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Dalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. I stämman deltog 30 (51) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:		Till stämman:
Carina Herbertsson	Ordförande	2019
Pär Ekström	Sekreterare	2020
Inger Fjellander	Vice ordförande	2019
Joakim Söderlind	Ledamot	2020
Susanne Blomkvist	Ledamot	2020
Pernilla Holm	Ledamot	2019
Britt-Marie Södarv	utsedd av HSB Dalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Carina Herbertsson Inger Fjellander samt Pernilla Holm.

Styrelsen har under året hållit 13 (11) sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Carina Herbertsson, Pär Ekström, Inger Fjellander och Susanne Blomkvist, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Inga-Lill Jansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Valberedning har varit Maslah Ahmed.

Vicevärd
Vicevärd har varit HSB Dalarna med Magnus Juvas Andersson som förvaltare.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige
Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige utses av styrelsen.

Ekonomi

Historik, underhåll

År	**Åtgärd**	
1996	Nya Takbeläggningar	Nästa 2026
1998	Nya Fönster	
1999/2006	Nya Garage	
2003	Ny Ventilation ,fläktar	
2010-2012	Balkongrenovering	
2012	Byte av entrédörrar	
2014	Byte av ytterbelysning och belysning i källare	
	Ny kulvert till hus 9 och 11	
	Ventilation i trapphus	
2014	Service samtliga garageportar	
2015	Kulvertbyte färdigställt till samtliga hus	
	Värmeinjusteringen färdigställd till samtliga lägenheter	
	Installation av eGain, värmestyrning	
	Målning av lekutrustningen	
2016	Byte av fläktar på tak samt i kök och badrum	
	OVK-besiktning	
	Plantering och komplettering av träd och buskar	
	Statuskontroll	
2017	Helrenovering av trapphus	
	Färdigställande av grönytor	

Aktiviteter
Cirkelverksamhet
Borlänge Revyn

Årets underhåll
Plantering Hus 13
Projektering takbyte

Planerat underhåll
Takbyte
Belysning parkering/garage

allabrf.se

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 043	6 082	5 881	5 999	5 810
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 449	392	819	1 283	1 565
Avgiftsnivå kr/kvm	629	629	611	612	611
Yttre fond kr/kvm	280	251	303	249	233
Lån kr/kvm	2 025	2 117	1 567	1 604	1 432
Soliditet %	28	23	26	23	20
Likviditet i %	234	179	139	166	170
Genomsnittlig skuldränta i %	1,30	2,68	2,81	2,72	3,09

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	497 300	0	2 269 047	3 282 083	391 718
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				391 718	-391 718
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			566 000	-566 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-301 760	301 760	
Årets resultat					1 449 188
Belopp vid årets slut	**497 300**	**0**	**2 533 287**	**3 409 561**	**1 449 188**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 409 561
Årets resultat	1 449 188
Summa till stämmans förfogande	**4 858 749**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**4 858 749**

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

allabrf.se

Resultaträkning		**2018**	**2017**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 043 091	6 081 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 202	45 787
Summa rörelseinäkter		6 077 293	6 127 591
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-3 277 509	-3 144 201
Periodiskt underhåll	Not 5	-301 760	-1 308 999
Övriga externa kostnader	Not 6	-99 853	-118 379
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-102 437	-112 470
Avskrivningar	Not 8	-603 775	-518 630
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-19 810
Summa rörelsekostnader		-4 385 334	-5 222 489
Rörelseresultat		**1 691 958**	**905 102**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-242 770	-513 385
Summa finansiella poster		-242 770	-513 384
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**1 449 188**	**391 718**
Årets resultat		**1 449 188**	**391 718**
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		*1 449 188*	*391 718*
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan		*-566 000*	*-567 000*
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		*301 760*	*1 308 999*
Årets överskott		***1 184 948***	***1 133 717***

GH

allabrf.se

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	22 185 548	22 753 997
Inventarier	Not 13	125 832	161 158
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	566 567	0
		22 877 947	22 915 155
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga placeringar	Not 15	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**22 878 447**	**22 915 655**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		4 525 509	4 247 234
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 226	12 516
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	400 654	245 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 908	158 764
		5 080 297	4 664 194
Summa omsättningstillgångar		**5 080 297**	**4 664 194**
Summa tillgångar		**27 958 744**	**27 579 850**

allabrf.se

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		497 300	497 300
Yttre underhållsfond		2 533 287	2 269 047
		3 030 587	2 766 347
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 409 561	3 282 083
Årets resultat		1 449 188	391 718
		4 858 749	3 673 801
Summa eget kapital		**7 889 336**	**6 440 148**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	14 429 204	18 530 000
		14 429 204	18 530 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		3 885 796	620 000
Leverantörsskulder		307 608	461 340
Fond för inre underhåll		717 523	684 838
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	22 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	729 277	820 906
		5 640 204	2 609 702
Summa skulder		**20 069 408**	**21 139 702**
Summa eget kapital och skulder		**27 958 744**	**27 579 850**

allabrf.se

Kassaflödesanalys	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 691 958	905 102
Avskrivningar	603 775	518 630
Utrangeringar	0	19 810
Erhållen ränta	0	1
Erlagd ränta	-242 770	-513 385
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	**2 052 963**	**930 158**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-137 828	-34 490
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 030 502	402 128
Kassaflöde från löpande verksamhet	**4 945 638**	**1 297 796**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-566 567	-6 127 072
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-566 567**	**-6 127 072**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 100 796	3 319 064
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-4 100 796**	**3 319 064**
Årets kassaflöde	**278 275**	**-1 510 212**
Likvida medel vid årets början	**4 247 234**	**2 680 785**
Likvida medel vid årets slut	**4 525 509**	**4 247 234**

Noter

Not 1
Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.
För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,8%
Markanläggningar	5,0%
Inventarier	11,0%

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.
Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens senaste upprättade underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift
För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 7.497 972 kr.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.
Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

allabrf.se

Noter		2018	2017
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	5 693 376	5 693 376
	Hyror (inkl bortfall)	391 070	389 260
	Övriga intäkter	48 644	89 167
		6 133 090	6 171 803
	Avsatt till inre fond	-90 000	-90 000
		6 043 091	**6 081 804**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Ägarbonus	10 956	36 120
	Kostnadsersättningar	0	9 667
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	23 246	0
		34 202	**45 787**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	836 312	539 071
	Löpande underhåll	146 682	327 618
	Taxebundna kostnader:		
	El	201 276	197 795
	Uppvärmning	919 616	963 527
	Vatten	310 745	299 831
	Sophämtning	186 313	194 054
	Fastighetsavgift/skatt	129 700	129 700
	Förvaltningskostnader	330 919	315 408
	Övriga driftskostnader	215 947	177 197
		3 277 509	**3 144 201**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	1 218 571
	Utfört underhåll installationer	73 466	0
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	204 544	0
	Utfört underhåll mark	23 750	90 428
		301 760	**1 308 999**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	899	6 833
	Kontorsmaterial, tele, porto	9 276	6 380
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	9 139	43 758
	Extern revision	11 313	10 838
	Övriga externa kostnader	69 226	50 570
		99 853	**118 379**
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	44 209	38 547
	Mötesarvode	37 000	42 000
	Arvode internrevisor	5 000	5 000
		86 209	**85 547**
	Övriga anställda		
	Vicevärdsarvode	0	-810
	Pensionskostnader och förpliktelser	-1 100	200
		-1 100	**-610**
	Sociala kostnader	17 328	27 533

allabrf.se

Noter		2018	2017
	Summa personalkostnader	**102 437**	**112 470**
	Föreningen har inga anställda		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	549 569	464 424
	Avskrivningar markanläggningar	18 880	18 880
	Avskrivningar inventarier	35 326	35 327
		603 775	**518 630**
Not 9	**Övriga rörelsekostnader**		
	Utrangering	0	19 810
		0	**19 810**
Not 10	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
		0	**1**
Not 11	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	242 702	513 385
	Övriga finansiella kostnader	68	0
		242 770	**513 385**

allabrf.se

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 12	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 998 488	28 210 307
	Årets investeringar	0	3 076 661
	Årets utrangering	0	-288 480
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 998 488	30 998 488
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-8 918 109	-8 722 358
	Årets avskrivningar	-549 569	-464 424
	Årets utrangering	0	268 672
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 467 678	-8 918 109
	Ingående anskaffningsvärde mark	541 465	541 465
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	541 465	541 465
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	377 591	377 591
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 591	377 591
	Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-245 438	-226 558
	Årets avskrivningar	-18 880	-18 880
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 318	-245 438
	Bokfört värde	**22 185 548**	**22 753 997**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	30 931 000	30 931 000
	Mark	8 499 000	8 499 000
	Taxeringsvärde totalt	**39 430 000**	**39 430 000**
Not 13	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	816 947	816 947
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	816 947	816 947
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-655 790	-620 463
	Årets avskrivningar	-35 326	-35 327
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-691 116	-655 790
	Bokfört värde	**125 831**	**161 157**
Not 14	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Vid årets början	0	26 250
	Årets anskaffningar	566 567	3 050 411
	Omklassificering	0	-3 076 661
		566 567	**0**
Not 15	**Långfristiga placeringar**		
	Andel i HSB Dalarna	500	500
		500	**500**
Not 16	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	267 578	134 502
	Skattefordringar	133 076	111 178
		400 654	**245 680**

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	497 300	0	2 269 047	3 282 083	391 718
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				391 718	-391 718
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			566 000	-566 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-301 760	301 760	

allabrf.se

Noter				**2018-12-31**	**2017-12-31**
Årets resultat					1 449 188
Belopp vid årets slut	**497 300**	**0**	**2 533 287**	**3 409 561**	**1 449 188**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	842045	1,38%	2022-03-01	3 825 000	3 925 000
Stadshypotek	859221	1,38%	2022-06-01	10 950 000	11 150 000
Stadshypotek	873905	0,95%	2018-03-12	0	450 000
Swedbank AB	985699026-3	0,89%	2018-10-30	0	1 775 000
Swedbank hypotek	2850045036	0,77%	2019-02-28	0	1 850 000
Swedbank hypotek	2950886958	0,36%	2019-10-28	3 540 000	0
				18 315 000	19 150 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	420 000	620 000
Nästa års låneomsättning uppgår till	3 465 796	3 955 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**14 429 204**	**14 575 000**
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 680 000	2 480 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)	16 215 000	16 050 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	22 618
	0	**22 618**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	19 300	21 500
Upplupen värme	131 400	129 200
Upplupet vatten	27 000	25 800
Upplupen renhållning	16 900	17 400
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	24 673
Förutbetalda hyror och avgifter	503 329	486 985
Upplupna räntekostnader	15 777	7 153
Upplupet revisionsarvode	15 571	15 571
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	92 624
	729 277	**820 906**

Not 21 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	20 830 000	20 830 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har antagit nya stadgar 2011 version 5

HSB Brf Myren i Borlänge
Org.nr. 782600-3340

Borlänge den 4/3 2019

Britt-Marie Södarv

Carina Herbertsson

Inger Fjellander

Joakim Söderlind

Pernilla Holm

Pär Ekström

Susanne Blomkvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 22/3 2019

Av föreningen vald revisor
Inglill Jansson

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Myren, org.nr. 782600-3340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myren för år 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 *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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 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.

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 Myren för år 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.

Borlänge den 22/3 2019

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ingalill Jansson

Av föreningen vald revisor

allabrf.se

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balans-räkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

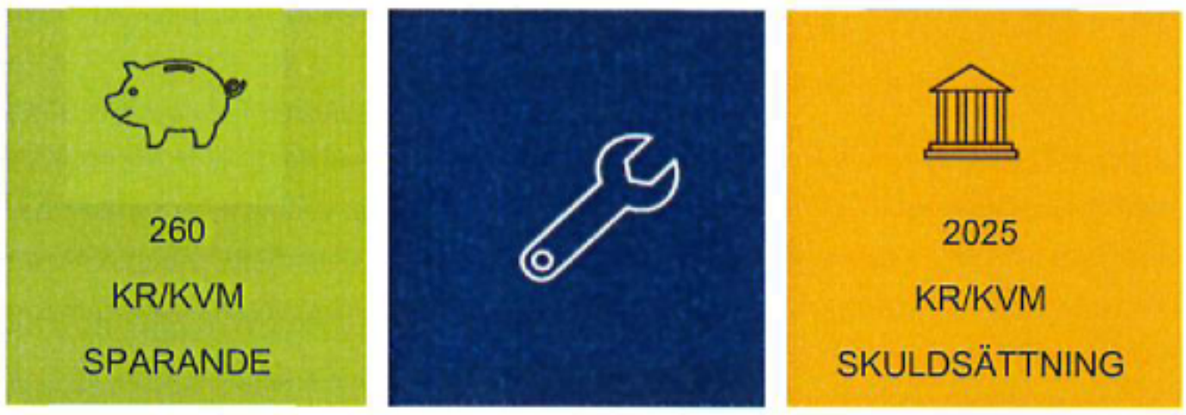
YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Myren i Borlänge



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

allabrf.se

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 260 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	**Investeringsbehov**	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-behoven.	**Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avse att ta fram en investeringsplan samt nä den beräknar att nästa större investering komme att genomföras.**
	**Skuldsättning** 2025 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** 3%	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** 158 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	**Tomträtt** Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	**Årsavgift** 629 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.