



0

HSB Bostadsrättsförening Birgit i Borlänge



Org.nr. 716412-9483

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

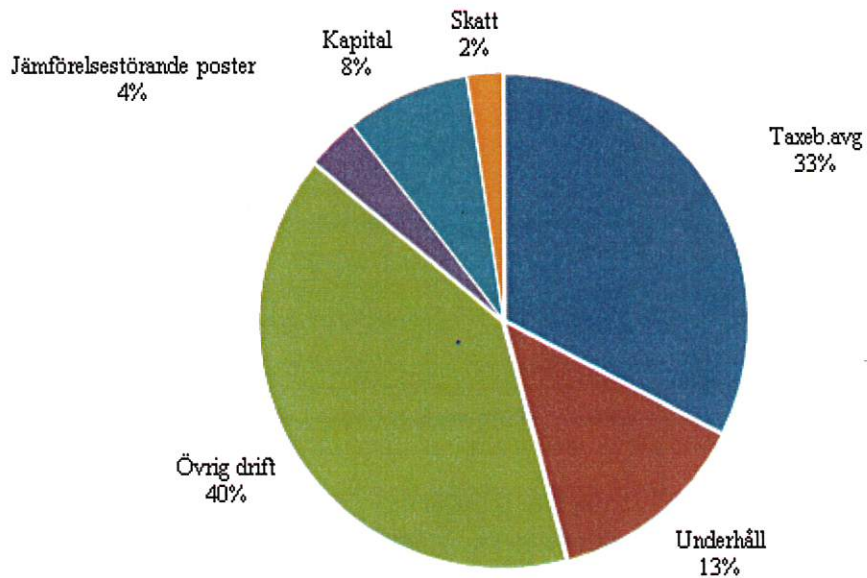
2018-01-01—2018-12-31

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

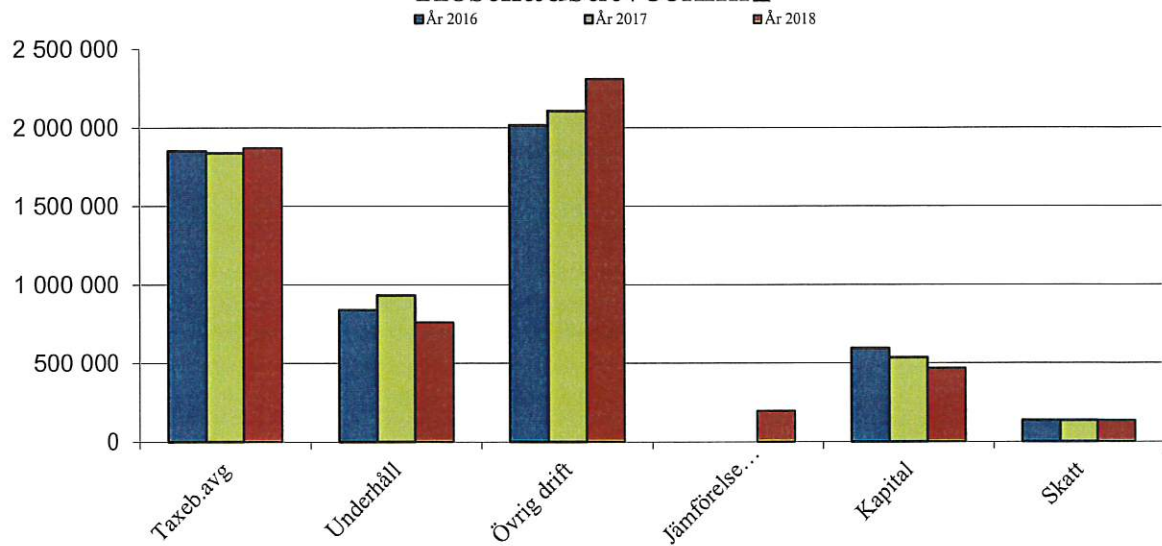
24

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



24

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 Olof 2. På fastigheten har under åren 1980-1981 uppförts 19 hus med adress Olles väg 2-16 samt Sköttmors väg 1-21 och innehåller 127 lägenheter med bostadsrätter samt 98 bilplatser och 65 garage.

| | <u>Antal</u> | <u>Yta (m²)</u> |
|------------------------|--------------|----------------------------|
| 2 rum och kök | 17 | 1 139,0 |
| 3 rum och kök | 64 | 5 273,3 |
| 4 rum och kök | 41 | 4 048,2 |
| 5 rum och kök | 5 | 574,0 |
| Totalt bostäder | 127 | 11 034,5 |

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

Fastighetsskötseln vad gäller gräsytor och buskar har besörjts av HSB Dalarna.

Snöröjningen har besörjts av den egna föreningen.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under året och hittade inga påtagliga anmärkningar. Underhållsplanen uppdaterades i november 2017.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 2 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 664 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 11(18) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 157 (159). HSB Dalarna är medlem i föreningen. 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 den 23 maj 2018. I stämman deltog 39(39) medlemmar, varav 38st var röstberättigade.

Styrelse

| Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: | | Tom stämman |
|--|-------------|-------------|
| Bo Bergkvist | ordförande | 2019 |
| Birgitta Nilsson | sekreterare | 2019 |
| Malin Gustafsson | ledamot | 2019 |
| Alexander Pairovan | ledamot | 2020 |
| Berit Thunholm | ledamot | 2020 |
| Conny Ekengren | ledamot | 2019 |
| Nils-Olov Johansson | ledamot | 2020 |

Eie Landquist utsedd av HSB Dalarna

94

Styrelsen har under året hållit 14(12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Bergkvist, Birgitta Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars-Ove Börjesson med Birgitta Larsson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Antonia Martinsson Hansen och Sara Furunäs som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit ingen.

Studie- och fritidsansvarig

Ingen studieansvarig vald under året.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Bo Bergkvist.

Ekonomi

Historik, underhåll

| År | Åtgärd |
|-----------|---|
| 2001-2008 | Takomläggning vissa hus |
| 2002 | Byte av fjärrvärmväxlare |
| 2008 | Nya fjärrvärmerör, gård 3. Radonsanering, hus 5 och 8 |
| 2009 | Asfaltering gård 3 samt parkering gård 3. Asfaltering gård 2 |
| 2010 | Ventilationskontroll. Radonsanering hus 1 och 2. Renovering garagetak |
| 2011 | Radonmätning samtliga lägenheter på bottenvåningen Radonsanering hus 2 och 19. Renoverat två garagetak och tak över undercentralen. Ny dränering hus 15 |
| 2012 | Nya fönster i samtliga 17 takkupor Byte av 129 ytterdörrar med tillhörande lås. Radonsanering hus 7 och 13 Renovering förrådsk 14A, 14C och 12A |
| 2013 | Byte av fjärrvärme kulvert hus 9, 5, 7 och 3H Renovering två garagetak. Nytt yttertak hus 3 med nya stuprör och stuprännor. Radonsanering hus 6 och 9 |
| 2014 | Radonsanering hus 11 och 17. Byte av tvättmaskiner i båda tvättstugorna (6 tvättmaskiner och 2 torktumlare). Två nya fläktar (motorer) i undercentralen |
| 2015 | Byte och reparation av fjärrvärmelanläggning. Radonsanering hus 4 Byte tak 14 A. Rengöring av mossa på tak hus 8,16, 10, 12 och 14. Stampolning. Byte av fasad vissa förråd. |
| 2015 | Stosar på tak. Målning och kittning av fönster. Mossa på tak Stuprännor och stuprör ses över respektive fastigheter. Egenkontroll. Statuskontroll. OVK Radonsanering hus 15. Garageportar. Låssystem. Kontroll av värmekulvertar hus 15, 17, 19 och 21 |
| 2016 | Byte stödmur övre parkering. Renovering av Garagelänga. Viss asfaltering. Staketbyten. Insättning av radonpumpar hus 14/12. Byte av motorer till takfläktar. Målning och kittning av fönster halva husbeståndet. Iordningställt gym i gamla solariet |

| | |
|--------------------|---|
| 2017 | Målning och kittning av fönster halva husbeståndet. Byte ADSL ventiler till kallvatten, varmvatten och fjärrvärme. Reparation fasad gavlar. Byte sand lekparken. Statuskontroll. Ombyggnad av fd Karusellen till bostadsrätter. Genomgång av yttre underhåll balkonger. |
| 2018 | Byte tak 8A-8H. Renovering av fjärrvärmeanläggning. Byte av SDAD-ventiler. Injustering av värmesystemet. Byte av stolpbelysning till LED-belysning. Byte tak övre tvättstugan. Renovering fasad huskroppar. |
| Planerat underhåll | Byte två tak. Statuskontroll. Genomgång balkonger. Översyn snörasskydd. Allmänt underhåll. |

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|------|------|------|------|------|
| Nettoomsättning, tkr | 7955 | 7945 | 7901 | 7973 | 7999 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1390 | 1549 | 1614 | 1566 | -478 |
| Avgiftsnivå kr/kvm | 665 | 665 | 665 | 665 | 665 |
| Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta) | 421 | 377 | 342 | 303 | 292 |
| Lån kr/kvm (inkl lokalyta) | 2337 | 2387 | 2437 | 2488 | 2539 |
| Soliditet % | 43 | 41 | 36 | 34 | 31 |
| Likviditet i % | 377 | 430 | 275 | 420 | 329 |
| Genomsnittlig skuldränta i % | 1,59 | 1,80 | 1,96 | 1,99 | 2,72 |

Förändring i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 095 000 | 2 443 100 | 4 697 093 | 9 154 559 | 1 549 239 |
| 2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut | | | | 1 549 239 | -1 549 239 |
| Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan | | | 1 307 000 | -1 307 000 | |
| Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond | | | -760 761 | 760 761 | |
| Årets resultat | | | | | 1 389 681 |
| Belopp vid årets slut | 4 095 000 | 2 443 100 | 5 243 332 | 10 157 558 | 1 389 681 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 10 157 558 |
| Årets resultat | 1 389 681 |
| Summa till stämmans förfogande | 11 547 240 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 11 547 240 |
|--------------------------------|-------------------|

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

| Resultaträkning | | 2018 | 2017 |
|--|--------|------------------|------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 955 153 | 7 944 653 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 60 581 | 19 354 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 015 734 | 7 964 007 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | Not 4 | -3 999 080 | -3 622 630 |
| Periodiskt underhåll | Not 5 | -760 761 | -932 683 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -126 645 | -226 003 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -191 984 | -228 521 |
| Avskrivningar | Not 8 | -987 063 | -971 182 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 9 | -196 300 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 261 833 | -5 981 019 |
| Rörelseresultat | | 1 753 901 | 1 982 989 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 10 | 103 697 | 101 775 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 11 | -467 917 | -535 525 |
| Summa finansiella poster | | -364 220 | -433 750 |
| Resultat efter finansiella poster / före skatt | | 1 389 681 | 1 549 239 |
| Årets resultat | | 1 389 681 | 1 549 239 |
| Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond | | | |
| Årets resultat | | 1 389 681 | 1 549 239 |
| Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan | | -1 307 000 | -1 368 000 |
| Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond | | 760 761 | 932 683 |
| Årets överskott | | 843 442 | 1 113 922 |

94

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 12 | 40 502 777 | 40 010 587 |
| Inventarier | Not 13 | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 14 | 0 | 0 |
| | | <u>40 502 777</u> | <u>40 010 587</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga placeringar | Not 15 | 4 500 783 | 4 500 783 |
| | | <u>4 500 783</u> | <u>4 500 783</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 45 003 559 | 44 511 369 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Betaltjänstkonto HSB Dalarna | | 6 612 418 | 2 059 124 |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 45 503 | 7 797 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 16 | 106 788 | 57 497 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 470 792 | 371 175 |
| | | <u>7 235 500</u> | <u>2 495 593</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 18 | 2 000 000 | 6 000 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | Not 19 | 2 078 | 4 922 |
| | | <u>2 078</u> | <u>4 922</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 237 578 | 8 500 515 |
| Summa tillgångar | | 54 241 138 | 53 011 884 |

| Balansräkning | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | Not20 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | 6 538 100 | 6 538 100 |
| Yttre underhållsfond | 5 243 332 | 4 697 093 |
| | <u>11 781 432</u> | <u>11 235 193</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 10 157 558 | 9 154 559 |
| Årets resultat | 1 389 681 | 1 549 239 |
| | <u>11 547 240</u> | <u>10 703 797</u> |
| Summa eget kapital | 23 328 672 | 21 938 990 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 21 | |
| | <u>22 674 008</u> | <u>29 095 239</u> |
| | 22 674 008 | 29 095 239 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 6 421 231 | 633 448 |
| Leverantörsskulder | 744 229 | 401 882 |
| Fond för inre underhåll | 29 550 | 29 550 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 22 | 1 300 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 1 042 148 |
| | <u>8 238 458</u> | <u>1 977 652</u> |
| | 8 238 458 | 1 977 655 |
| Summa skulder | 30 912 466 | 31 072 894 |
| Summa eget kapital och skulder | 54 241 138 | 53 011 884 |

OK

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Rörelseresultat | 1 753 901 | 1 982 989 |
| Avskrivningar | 987 063 | 971 182 |
| Utrangeringar | 196 300 | 0 |
| Erhållen ränta | 103 697 | 101 775 |
| Erlagd ränta | -467 917 | -535 525 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | 2 573 044 | 2 520 421 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -186 614 | -135 240 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 6 260 803 | -96 510 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 8 647 234 | 2 288 671 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 675 553 | -1 577 792 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 87 900 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -1 675 553 | -1 489 892 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -6 421 231 | -633 448 |
| Inbetalda insatser | 0 | 2 500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -6 421 231 | 1 866 552 |
| Årets kassaflöde | 550 450 | 2 665 331 |
| Likvida medel vid årets början | 8 064 046 | 5 398 716 |
| Likvida medel vid årets slut | 8 614 496 | 8 064 046 |

OK

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 driftdueligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,7% Aktivering tak o ventiler

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 44 442 393 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.

AM

| Noter | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 7 327 740 | 7 337 622 |
| Hyror (inkl bortfall) | 342 655 | 357 891 |
| Övriga intäkter | 291 058 | 292 448 |
| | <u>7 961 453</u> | <u>7 987 961</u> |
| Avgiftsbortfall | 0 | -37 548 |
| Rabatter/Avdrag | -6 300 | -5 760 |
| | <u>7 955 153</u> | <u>7 944 653</u> |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Ägarbonus | 23 494 | 19 354 |
| Återbäring Dalarnas försäkringsbolag | 37 087 | 0 |
| | <u>60 581</u> | <u>19 354</u> |
| Not 4 Drift | | |
| Fastighetsskötsel, besiktningar mm | 771 465 | 408 080 |
| Löpande underhåll | 377 335 | 429 949 |
| Taxebundna kostnader: | | |
| El | 222 591 | 212 655 |
| Uppvärmning | 1 068 819 | 1 069 930 |
| Vatten | 356 829 | 322 740 |
| Sophämtning | 223 124 | 231 729 |
| Fastighetsavgift/skatt | 135 660 | 135 660 |
| Förvaltningskostnader | 344 101 | 336 525 |
| Övriga driftskostnader | 499 156 | 475 362 |
| | <u>3 999 080</u> | <u>3 622 630</u> |
| Not 5 Planerat underhåll | | |
| Utfört underhåll gemensamma utrymmen | 63 178 | 0 |
| Utfört underhåll installationer | 245 906 | 197 302 |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt | 451 677 | 562 700 |
| Utfört underhåll mark | 0 | 172 681 |
| | <u>760 761</u> | <u>932 683</u> |
| Not 6 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 15 258 | 41 746 |
| Kontorsmaterial, tele, porto | 14 825 | 16 176 |
| Juridiska åtgärder, inkasso och förluster | 31 730 | 18 625 |
| Extern revision | 10 675 | 10 225 |
| Övriga externa kostnader | 54 157 | 139 231 |
| | <u>126 645</u> | <u>226 003</u> |
| Not 7 Personalkostnader och arvoden | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 56 000 | 56 000 |
| Mötesarvode | 60 420 | 49 000 |
| Övriga ersättningar | 14 597 | 38 670 |
| Utbildning förtroendevalda | 18 400 | 0 |
| Arvode internrevisor | 4 000 | 5 000 |
| | <u>153 417</u> | <u>148 670</u> |
| Övriga anställda | | |
| Vicevärdarvode | 0 | 34 615 |
| Löner och ersättningar | 2 405 | 2 828 |
| | <u>2 405</u> | <u>37 443</u> |
| Sociala kostnader | 36 162 | 42 409 |
| Summa personalkostnader | 191 984 | 228 521 |
| Föreningen har inga anställda | | |

| Noter | | 2018 | 2017 |
|---------------|---|----------------|----------------|
| Not 8 | Avskrivningar | | |
| | Avskrivningar byggnader och ombyggnader | 987 063 | 971 182 |
| | | <u>987 063</u> | <u>971 182</u> |
| Not 9 | Övriga rörelsekostnader | | |
| | Utrangering tak | 127 200 | 0 |
| | Utrangering ventiler | 69 100 | 0 |
| | | <u>196 300</u> | <u>0</u> |
| Not 10 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar | 103 697 | 101 774 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 0 | 1 |
| | | <u>103 697</u> | <u>101 775</u> |
| Not 11 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 467 917 | 535 525 |
| | | <u>467 917</u> | <u>535 525</u> |

OK


| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 12 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 56 931 998 | 55 344 206 |
| Årets investeringar | 1 675 553 | 1 587 792 |
| Årets utrangering | -383 600 | 0 |
| Omklassificering från pågående nyanläggning | 0 | -10 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 58 223 951 | 56 931 998 |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader | -17 774 470 | -16 803 288 |
| Årets avskrivningar | -987 063 | -971 182 |
| Årets utrangering | 187 300 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 574 233 | -17 774 470 |
| | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 853 058 | 853 058 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark | 853 058 | 853 058 |
| | | |
| Bokfört värde | 40 502 777 | 40 010 587 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 34 643 000 | 34 643 000 |
| Mark | 7 483 000 | 7 483 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 42 126 000 | 42 126 000 |
| | | |
| Not 13 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 614 077 | 614 077 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 614 077 | 614 077 |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -614 077 | -614 077 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -614 077 | -614 077 |
| | | |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| | | |
| Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Vid årets början | 0 | 10 000 |
| Omklassificering | 0 | -10 000 |
| | 0 | 0 |
| | | |
| Not 15 Långfristiga placeringar | | |
| Andel i HSB Dalarna | 500 | 500 |
| Kapitalplacering i HSB Dalarna | 4 500 000 | 4 500 000 |
| Medlemsinsatser Swedbank o OKQ8 | 283 | 283 |
| | 4 500 783 | 4 500 783 |
| | | |
| Not 16 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 71 724 | 36 660 |
| Skattefordringar | 35 064 | 20 837 |
| | 106 788 | 57 497 |
| | | |
| Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 163 894 | 157 010 |
| Förutbetald bevakning | 13 721 | 12 458 |
| Förutbetald kabel-TV | 46 819 | 46 501 |
| Upplupna ränteintäkter | 246 358 | 155 206 |
| | 470 792 | 371 175 |
| | | |
| Not 18 Kortfristiga placeringar | | |
| Kortfristig placering i HSB Dalarna | 2 000 000 | 6 000 000 |
| | 2 000 000 | 6 000 000 |

| Noter | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | | |
|---------------|---|------------------|---------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Not 19 | Kassa och Bank | | | | | |
| | Handkassa | 876 | 3 720 | | | |
| | Bank | 1 202 | 1 202 | | | |
| | | 2 078 | 4 922 | | | |
| Not20 | Förändring av eget kapital | | | | | |
| | | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| | Belopp vid årets ingång | 4 095 000 | 2 443 100 | 4 697 093 | 9 154 559 | 1 549 239 |
| | 2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut | | | | 1 549 239 | -1 549 239 |
| | Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan | | | 1 307 000 | -1 307 000 | |
| | Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond | | | -760 761 | 760 761 | |
| | Årets resultat | | | | | 1 389 681 |
| | Belopp vid årets slut | 4 095 000 | 2 443 100 | 5 243 332 | 10 157 558 | 1 389 681 |
| Not 21 | Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Kapitalskuld | Kapitalskuld | |
| | Stadshypotek 764289 | 1,54% | 2019-10-30 | 5 891 755 | 6 099 699 | |
| | Stadshypotek 866898 | 1,45% | 2020-07-30 | 9 640 376 | 9 865 880 | |
| | Stadshypotek 933558 | 1,52% | 2022-09-01 | 6 781 554 | 6 881 554 | |
| | Stadshypotek 933559 | 1,45% | 2020-09-01 | 6 781 554 | 6 881 554 | |
| | | | | 29 095 239 | 29 728 687 | |
| | Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | 633 448 | 633 448 | |
| | Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till | | | 5 787 783 | 0 | |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 22 674 008 | 29 095 239 | |
| | Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 2 533 792 | 2 533 792 | |
| | Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån) | | | 25 927 999 | 26 561 447 | |
| | Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror. | | | | | |
| Not 22 | Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| | Källskatt | | | 0 | 18 997 | |
| | Upplupna arbetsgivaravgifter | | | 1 300 | 15 156 | |
| | | | | 1 300 | 34 153 | |
| Not 23 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| | Upplupen el | | | 28 000 | 28 000 | |
| | Upplupen värme | | | 142 000 | 142 000 | |
| | Upplupet vatten | | | 27 409 | 27 409 | |
| | Upplupen renhållning | | | 18 000 | 18 000 | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | 570 362 | 591 103 | |
| | Upplupna räntekostnader | | | 37 961 | 41 531 | |
| | Upplupet revisionsarvode | | | 13 979 | 9 979 | |
| | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | 204 437 | 20 600 | |
| | | | | 1 042 148 | 878 622 | |
| Not 24 | Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar | | | 42 777 000 | 42 777 000 | |

OK

Borlänge den 10/4 2019


Bo Bergkvist


Berit Tunholm



Birgitta Nilsson


Nils-Olov Johansson



Conny Ekengren

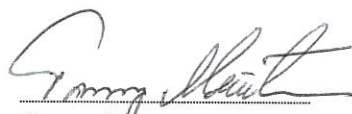

Alexander Pairovan


Malin Gustafsson


Eie Landquist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 24/4 2019


Lar-Ove Börjesson
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Birgit, org.nr. 716412-9483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Birgit 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 revisionsssed 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 Birgit 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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

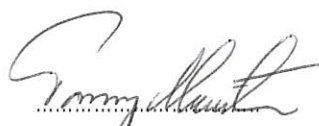
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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.

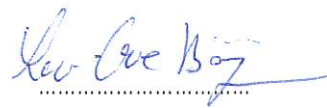
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 24/4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars-Ove Börjesson

Av föreningen vald revisor










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Birgit i Borlänge



| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---------------------------------|---|---|---|
|  | Sparande 252 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-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|  | Skuldsättning 2337 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 4% | 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 132 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 664 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. |