



HSB Bostadsrättsförening Trapplan

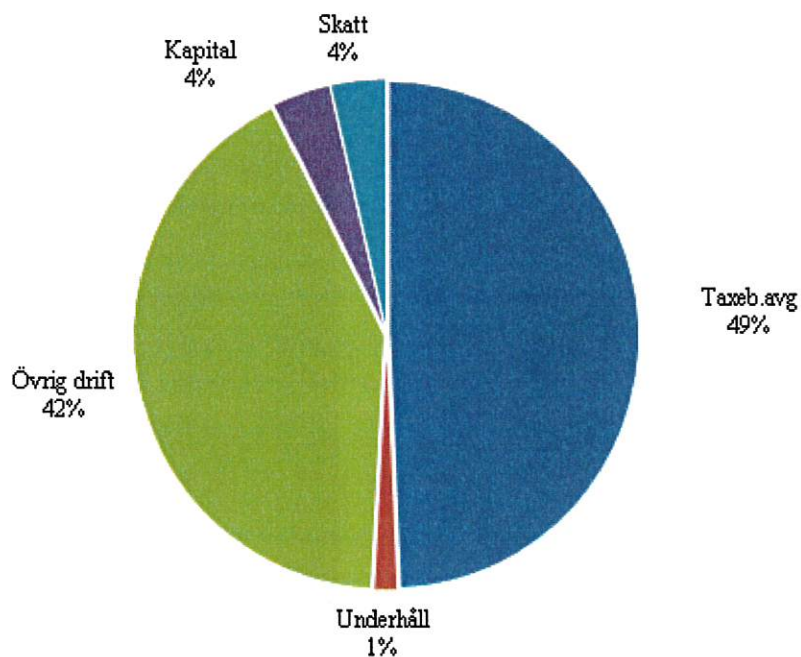
Org.nr. 783200-3060

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

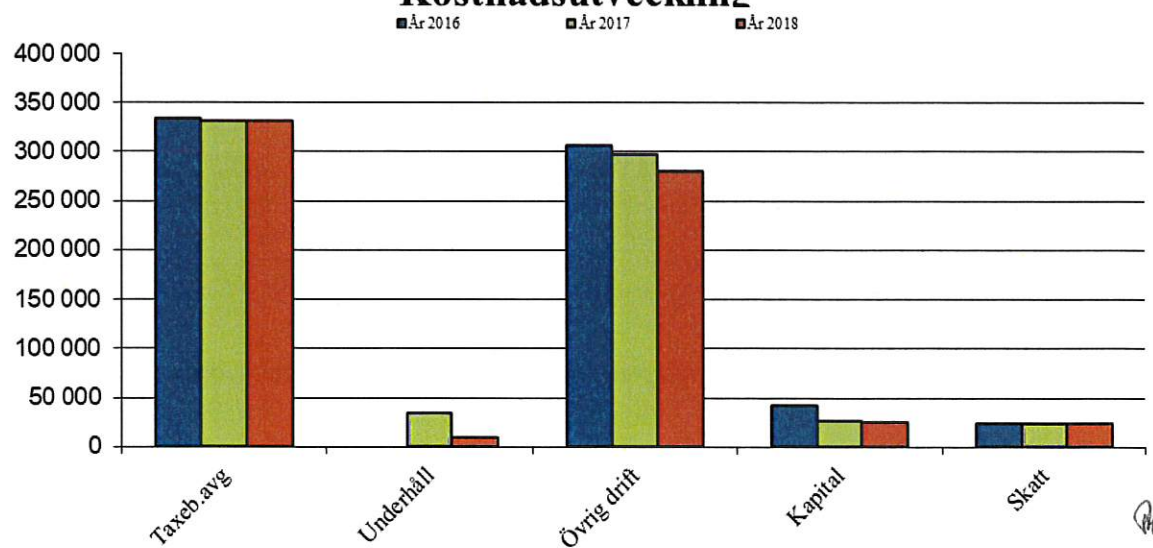
2018-01-01—2018-12-31 *JK*

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag, med säte i Falun, vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kyrkbacken 73 i Falu kommun. På fastigheten har under året 1947 uppförts ett hus med adress Trappplan 1 A-C och innehåller 18 lägenheter med bostadsrätter samt 13 motorvärmplatser och 3 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök	6	327
3 rum och kök	6	432
4 rum och kök	6	594
Bostäder	18	1 353

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Dalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2018-11-24.

Senaste underhållsplan är upprättad 2013 och reviderad 2018

Avgifter och hyror


Årsavgifterna var oförändrade 2018. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 50 kr per lägenhet från 1 mars 2019. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 657 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV samt fr.o.m. mars 2019 bredband.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 23(24). 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 HSB Dalarna är medlem i föreningen.

Under året har 3(0) lägenhetsöverlåtelser skett. Däremot har styrelsen beviljat två andrahandsupplåtelser.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. I stämman deltog 15(14) medlemmar. 

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Kaj Johansson	ordförande	2020
Mikael Hellsten	vice ordförande	2020
Eva Löfstrand	ekonomiansvarig	2019
Sheida Eghtesadi	ledamot	2019

Malin Hellman Liss ledamot utsedd av HSB Dalarna

Suppleanter har varit:

Gullan Eliasson	suppleant	2019
Magnus Grill	suppleant	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eva Löfstrand och Sheida Eghtesadi samt suppleanten Gullan Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 6 (5) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kaj Johansson, Eva Löfstrand och Mikael Hellsten, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Susanne Åkerlund med Renée Carlberg som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har fram till stämman varit Lars Olsson och Lena Joon med Lena Joon som sammankallande.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representation i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Kaj Johansson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historiskt underhåll

- Upphandling av säkerhetsdörrar till lägenheter och källare samt entréer inkl. nytt låssystem och nya postboxar.
- Radon tätning i källaren.
- Tätning av ventilationsrör och byte av trasiga tegelpannor.
- Målning av karmar och lister vid garagedörrarna.
- Mögel kontroll utförd i tvättstugan.
- Rensning av träd och kraftig sly tillväxt.
- Statuskontroll utförd av samtliga lägenheter.
- Ny tvättmaskin till tvättstugan.

JK

Årets underhåll

- Byte till säkerhetsdörrar till lägenheter och källare.
- Installation av nytt låssystem.
- Installation av låsbara postboxar vid entréerna.
- Byte av dörrstängare till entrédörrarna.

Planerat underhåll

- Urschaktning av parkeringsplatserna framför fastigheten inkl. återfyllning med fiberduk och nytt bärlager samt asfaltering och målning av parkeringsrutor
- Utökning av antalet motorvärmplatser med två st.
- Eventuellt byte av tvättmaskin, torktumlare och/eller torkskåp i källaren

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	979	971	969	907	907
Resultat efter finansiella poster, tkr	189	143	127	76	124
Avgiftsnivå kr/kvm	657	657	657	620	620
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	1381	1339	1316	1268	1220
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	1032	1042	1052	1061	1071
Soliditet %	60	61	59	58	57
Likviditet i %	298	465	356	307	313
Genomsnittlig skuldränta i %	1,79	1,92	3,00	4,02	4,19

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Yttre underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	50 400	0	1 811 890	567 509	142 980
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				142 980	-142 980
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			66 000	-66 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-10 059	10 059	
Årets resultat					189 200
Belopp vid årets slut	50 400	0	1 867 831	654 548	189 200

OK

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	654 548
Årets resultat	189 200

Summa till stämmans förfogande	843 748
---------------------------------------	----------------

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	843 748
--------------------------------	----------------

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

PK

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	978 903	971 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 422	11 075
Summa rörelseintäkter		988 325	982 175
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-590 912	-595 817
Periodiskt underhåll	Not 5	-10 059	-34 195
Övriga externa kostnader	Not 6	-14 952	-15 442
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-29 945	-41 386
Avskrivningar	Not 8	-125 731	-125 730
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-2 400	0
Summa rörelsekostnader		-774 000	-812 570
Rörelseresultat		214 326	169 605
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	0	503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-25 126	-27 128
Summa finansiella poster		-25 126	-26 625
Resultat efter finansiella poster / före skatt		189 200	142 980
Årets resultat		189 200	142 980
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
<i>Årets resultat</i>		<i>189 200</i>	<i>142 980</i>
<i>Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan</i>		<i>-66 000</i>	<i>-66 000</i>
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		<i>10 059</i>	<i>34 195</i>
Årets överskott		133 259	111 175

OK

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	3 287 412	2 970 543
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	12 500
		<u>3 287 412</u>	<u>2 983 043</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 287 912	2 983 543
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 255 825	1 220 938
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 134	2 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	12 214	6 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	18 320	25 479
		<u>1 287 493</u>	<u>1 255 406</u>
Summa omsättningstillgångar		1 287 493	1 255 406
Summa tillgångar		4 575 405	4 238 949

OK

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		50 400	50 400
Yttre underhållsfond		1 867 831	1 811 890
		<u>1 918 231</u>	<u>1 862 290</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		654 548	567 509
Årets resultat		189 200	142 980
		<u>843 748</u>	<u>710 489</u>
Summa eget kapital		2 761 979	2 572 779
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 382 659	1 396 420
		<u>1 382 659</u>	<u>1 396 420</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		13 168	13 168
Leverantörsskulder		19 346	69 069
Fond för inre underhåll		74 225	73 956
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	498	17 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	323 531	96 416
		<u>430 768</u>	<u>269 750</u>
Summa skulder		1 813 427	1 666 170
Summa eget kapital och skulder		4 575 405	4 238 949

94

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	214 326	169 605
Avskrivningar	125 731	125 730
Utrangeringar	2 400	0
Erhållen ränta	0	503
Erlagd ränta	-25 126	-27 128
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	317 331	268 710
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 800	-13 183
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	161 017	-20 340
Kassaflöde från löpande verksamhet	481 148	235 187
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-432 500	-12 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-432 500	-12 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-13 761	-13 389
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-13 761	-13 389
Årets kassaflöde	34 887	209 298
Likvida medel vid årets början	1 220 938	1 011 640
Likvida medel vid årets slut	1 255 825	1 220 938

OK

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 2,1% Aktivering dörrar

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 164 273 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.

Q

Noter		2018	2017
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	889 056	889 056
	Konsumtionsavgifter el	50 136	50 136
	Hyror (inkl bortfall)	44 405	39 600
	Övriga intäkter	5 411	2 413
		<u>989 008</u>	<u>981 205</u>
	Avsatt till inre fond	-10 104	-10 104
		<u>978 903</u>	<u>971 101</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	5 840	8 610
	Kostnadsersättningar	0	2 465
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	3 582	0
		<u>9 422</u>	<u>11 075</u>
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	140 377	126 947
	Löpande underhåll	7 946	48 325
	Taxebundna kostnader:		
	El	83 822	83 888
	Uppvärmning	175 863	178 851
	Vatten	59 536	57 398
	Sophämtning	11 978	11 750
	Fastighetsavgift/skatt	24 066	23 670
	Förvaltningskostnader	52 380	30 602
	Övriga driftskostnader	34 944	34 387
		<u>590 912</u>	<u>595 817</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	34 195
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	10 059	0
		<u>10 059</u>	<u>34 195</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	354
	Kontorsmaterial, tele, porto	526	0
	Extern revision	7 825	8 538
	Övriga externa kostnader	6 601	6 550
		<u>14 952</u>	<u>15 442</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	12 990	21 567
	Mötesarvode	7 800	6 283
	Övriga ersättningar	0	600
	Utbildning förtroendevalda	0	1 700
	Arvode internrevisor	1 500	1 500
		<u>22 290</u>	<u>31 650</u>
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	7 655	9 736
	Summa personalkostnader	29 945	41 386
	Föreningen har inga anställda		

Noter		2018	2017
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	125 731	125 730
		<u>125 731</u>	<u>125 730</u>
Not 9	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering dörrar	2 400	0
		<u>2 400</u>	<u>0</u>
Not 10	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	0	503
		<u>0</u>	<u>503</u>
Not 11	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	25 126	27 128
		<u>25 126</u>	<u>27 128</u>

U


Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 431 781	5 431 781			
Årets utrangering	-11 100	0			
Omklassificering från pågående nyanläggning	455 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 865 681	5 431 781			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-2 482 923	-2 357 193			
Årets avskrivningar	-125 731	-125 730			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 608 654	-2 482 923			
Ingående anskaffningsvärde mark	21 685	21 685			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	21 685	21 685			
Bokfört värde	3 278 712	2 970 543			
Taxeringsvärde					
Byggnad	6 000 000	6 000 000			
Mark	2 436 000	2 436 000			
Taxeringsvärde totalt	8 436 000	8 436 000			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Vid årets början	12 500	0			
Årets anskaffningar	432 500	12 500			
Omklassificering	-445 000	0			
	0	12 500			
Not 14 Långfristiga placeringar					
Andel i HSB Dalarna	500	500			
	500	500			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	8 812	5 014			
Skattefordringar	3 402	1 509			
	12 214	6 523			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	13 591	13 740			
Förutbetald kabel-TV	4 729	4 729			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 010			
	18 320	25 479			
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 400	0	1 811 890	567 509	142 980
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				142 980	-142 980
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			66 000	-66 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-10 059	10 059	
Årets resultat					189 200
Belopp vid årets slut	50 400	0	1 867 831	654 548	189 200

14

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
Stadshypotek	1,82%	2020-12-01
Stadshypotek	1,24%	2021-10-30
Swedbank hypotek	1,91%	2022-02-25
	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	643 829	650 825
	188 724	190 752
	563 274	568 011
	1 395 827	1 409 588
Nästa års amortering beräknas uppgå till	13 168	13 168
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till	0	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 382 659	1 396 420
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	52 672	52 672
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)	1 329 987	1 343 748
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 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	7 933
Upplupna arbetsgivaravgifter	498	9 208
	498	17 141
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen värme	23 000	0
Upplupet vatten	5 000	0
Förutbetalda hyror och avgifter	71 942	82 393
Upplupna räntekostnader	2 171	2 192
Upplupet revisionsarvode	9 831	9 831
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 587	2 000
	323 531	96 416
Not 21 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 704 100	2 704 100

94

Falun den 63 2019


Kaj Johansson


Eva Löfstrand


Sheida Eghtesadi


Mikael Hellsten


Malin Hellman-Liss

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 5,4 2019


Susanne Åkerlund
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårter:sson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trapplan, org.nr. 783200-3060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trapplan 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 inhämtats 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 Trappplan 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 revisionssed 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.

Falun den 5/14 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Susanne Åkerlund

Av föreningen vald revisor

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 balansräkningen 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/ytte 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 resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.









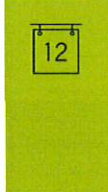
BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Trappan i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 240 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 avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1032 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 2%	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 236 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 657 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.