



HSB Bostadsrättsförening Lundegård i Borlänge



Org.nr. 782600-1823

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

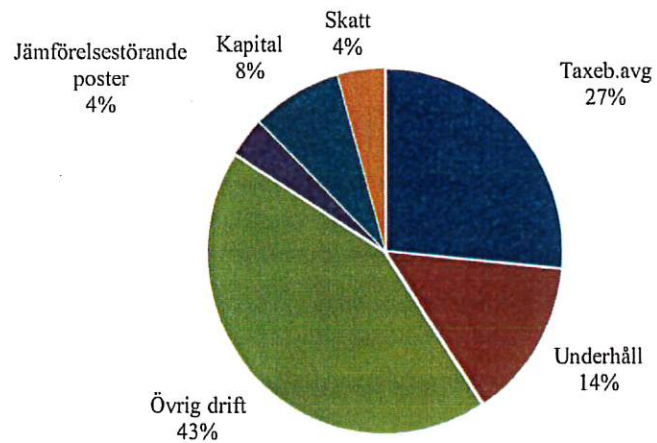
2018-01-01—2018-12-31

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

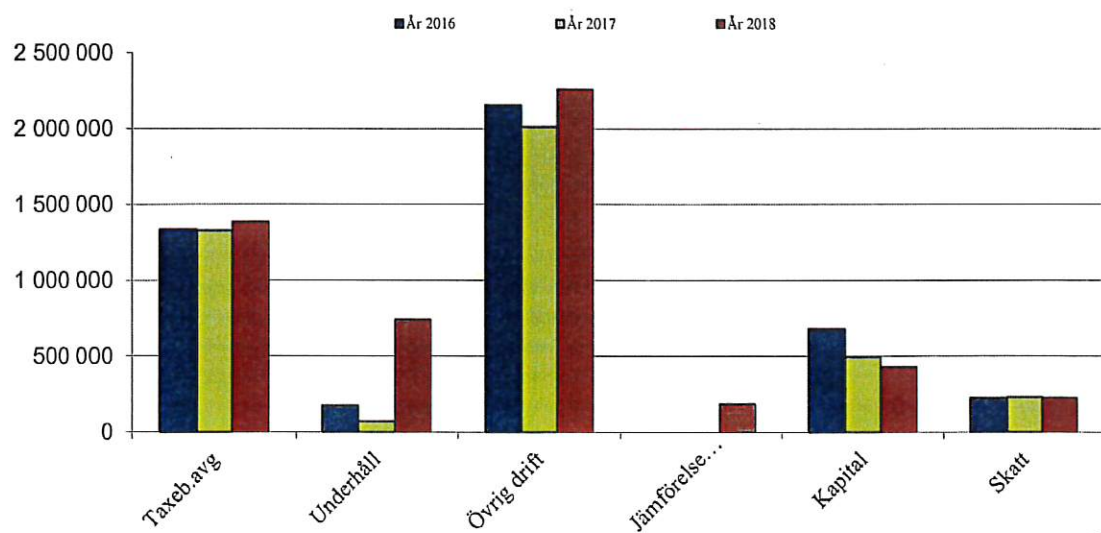
TH

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



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 fastigheterna Stenbocken 1, Stenbocken 4 och Stenbocken 5. På fastigheten har under åren 1957-58 uppförts fyra hus med adress Hagavägen 20-28, Tånggringsgatan 29-41, Lunde Mats gata 1-5 samt Röda vägen 32-38 och innehåller 154 lägenheter med bostadsrätter, 2 lokaler med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt, 20 lokaler med hyresrätt samt 66 bilplatser och 41 garage.

	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	25	958,0
2 rum och kök	40	2 276,5
3 rum och kök	47	2 940,1
4 rum och kök	35	2 776,0
5 rum och kök	7	695,5
Totalt bostäder med bostadsrätt	154	9 646,1
Bostad med hyresrätt	1	97,0
Lokaler med bostadsrätt	2	248,5
Lokaler med hyresrätt	20	1089,0
Total lokalyta inkl. gem utrymmen		2017,0

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

Fastighetsskötseln, städning och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad i april 2017.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2017 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om att höja avgifterna med 3 % from januari 2019. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 561 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 183 (fg år 184). 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. Under året har 26 (fg år 13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018.. I stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Gunilla Atter	ordförande	2019
Håkan Andersson	vice ordförande	2019
Kirsti Eriksson	sekreterare	2019
Carin Nordström	ledamot	2019
Anders Boström	ledamot	2019
Fredrik Pettersson	ledamot	2019
Lars Arktedius	utsedd av HSB Dalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gunilla Atter, Styrelsen har under året hållit 11 (fg år 14) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gunilla Atter, Håkan Andersson, Kirsti Eriksson och Fredrik Peterson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Berg med Lars-Åke Bäckström som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Vicevärd

Vicevärdskapet har delats mellan Gunilla Atter och HSB Dalarna

Studie- och fritidsansvarig

Föreningen har inte haft någon studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Gunilla Atter med Håkan Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Fortsatt byte av radiatorer: RV 32-38, TG 35-41 och LM 1-5.

Nytt matkällarförråd i HV 26.

Nya förråd i samtliga hus, där matkällare varit.

Nedtagning av 2 st björkar, ansning av lind, plantering av 1 st gran.

Nya brandvarnare (10 år) i samtliga lägenheter.

Planerat underhåll

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

2004	Nya lekplatser
2005	Nya källarförråds- och garagedörrar Nya asfaltsytor vid hus A1 och stora parkeringen mot Hagavägen
2006	Byte dagvattenbrunn Tångringsgatan
2006-2007	Nya tvättstugor
2007	Ny fjärrvärmecentral
2008-2009	Fasadrenovering och fönsterbyte
2010	Gemensamt bredband och telefoni
2011	Montering av portlås
2012	Ny ledbelysning har satts in i trapphus och källare
2014	Åtgärder kring ventilation Reparation av trapphus på Lunde Mats gata 1-5
2015	Stamarbeten, Åtgärder kring ventilation
2017	Byte av radiatorer i hus A1-A2 OVK, samtliga hus
2018	Hus A1-A2, HV 22-28, TG 29-33; nya radiatorer, borming för ventilation. Bom uppsatt vid TG. Besiktning av lekplats. Nyplantering av 1 st gran. Byte av wc-stol och tvättställ i Lust & Kärleks lokal.

Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	6 302	6 218	6 051	5 971	5 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	532	1538	893	901	506
Avgiftsnivå kr/kvm	544	544	533	528	520
Yttre fond kr/kvm	357	394	358	330	330
Lån kr/kvm	2 272	2 058	2 058	2 058	2 112
Soliditet %	27	28	25	23	21
Likviditet i %	231	286	338	289	166
Genomsnittlig skuldränta i %	1,70	2,06	2,83	3,14	3,52

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	470 145	0	4 594 624	3 698 648	1 537 760
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 537 760	-1 537 760
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			272 000	-272 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-740 449	740 449	
Årets resultat					532 435
Belopp vid årets slut	470 145	0	4 126 175	5 704 856	532 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	5 704 856
Årets resultat	532 435
Summa till stämmans förfogande	6 237 291

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 237 291
--------------------------------	------------------

TM

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

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 302 142	6 218 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 900	48 240
Summa rörelseintäkter		<u>6 364 042</u>	<u>6 266 727</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-3 416 411	-3 148 375
Periodiskt underhåll	Not 5	-740 449	-69 751
Övriga externa kostnader	Not 6	-140 116	-124 409
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-312 397	-290 640
Avskrivningar	Not 8	-620 363	-620 364
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-183 800	0
Summa rörelsekostnader		<u>-5 413 535</u>	<u>-4 253 539</u>
Rörelseresultat		950 507	2 013 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	10 500	19 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-428 572	-495 153
Summa finansiella poster		<u>-418 072</u>	<u>-475 429</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		532 435	1 537 760
Årets resultat		532 435	1 537 760
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
<i>Årets resultat</i>		<i>532 435</i>	<i>1 537 760</i>
<i>Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan</i>		<i>-272 000</i>	<i>-493 000</i>
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		<i>740 449</i>	<i>69 751</i>
Årets överskott		1 000 884	1 114 511

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	33 869 553	26 304 716
Inventarier	Not 13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	3 236 589
		<u>33 869 552</u>	<u>29 541 305</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 15	500 502	500 502
		<u>500 502</u>	<u>500 502</u>
Summa anläggningstillgångar		34 370 054	30 041 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		4 199 389	5 962 214
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		86 042	69 664
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	549 530	266 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 807	249 435
		<u>5 050 769</u>	<u>6 547 627</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 17	2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		5 052 769	6 549 627
Summa tillgångar		39 422 823	36 591 434

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	470 145	470 145
Yttre underhållsfond	4 126 174	4 594 624
	<u>4 596 319</u>	<u>5 064 769</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 704 856	3 698 648
Årets resultat	532 435	1 537 760
	<u>6 237 290</u>	<u>5 236 408</u>
Summa eget kapital	10 833 610	10 301 177
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
	<u>19 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
	19 000 000	24 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	7 500 000	0
Leverantörsskulder	208 132	340 857
Fond för inre underhåll	1 171 262	1 119 638
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	0
	0	32 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	
	<u>709 818</u>	<u>797 436</u>
	9 589 212	2 290 257
Summa skulder	28 589 212	26 290 257
Summa eget kapital och skulder	39 422 821	36 591 434

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	950 507	2 013 188
Avskrivningar	620 363	620 364
Utrangeringar	183 800	0
Erhållen ränta	10 500	19 724
Erlagd ränta	-428 572	-495 153
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 336 598	2 158 124
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-265 966	-253 809
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 298 955	69 419
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 369 586	1 973 734
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 132 411	-3 188 514
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 132 411	-3 188 514
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000 000	0
Årets kassaflöde	-1 762 825	-1 214 781
Likvida medel vid årets början	5 964 214	7 178 995
Likvida medel vid årets slut	4 201 389	5 964 214

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 väktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,1%
Inventarier	20,0%

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 eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Föreningen har inget underskottsavdrag.

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.

Noter		2018	2017
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 384 008	5 381 604
	Hyror (inkl bortfall)	1 119 772	1 090 023
	Övriga intäkter	81 734	67 786
		<u>6 585 514</u>	<u>6 539 413</u>
	Avgiftsbortfall	-100 757	-136 578
	Avsatt till inre fond	-150 002	-150 002
	Rabatter/Avdrag	-32 613	-34 546
		<u>6 302 142</u>	<u>6 218 287</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	28 280	48 240
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	33 120	0
	Ange vad för jämförelsestörande intäkter	500	200
		<u>61 900</u>	<u>48 440</u>
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	527 257	390 409
	Löpande underhåll	337 538	286 525
	Taxebundna kostnader:		
	El	161 828	166 943
	Uppvärmning	838 908	818 989
	Vatten	279 718	273 298
	Sophämtning	98 751	61 272
	Fastighetsavgift/skatt	225 210	228 110
	Förvaltningskostnader	491 377	471 713
	Övriga driftskostnader	455 823	451 115
		<u>3 416 411</u>	<u>3 148 375</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	410 595	0
	Utfört underhåll installationer	140 424	11 472
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	141 095	41 207
	Utfört underhåll mark	48 334	17 073
		<u>740 449</u>	<u>69 751</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 421	3 080
	Kontormaterial, tele, porto	17 458	20 657
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	25 308	15 269
	Extern revision	13 821	12 750
	Övriga externa kostnader	67 107	72 653
		<u>140 116</u>	<u>124 409</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	78 600	61 900
	Mötesarvode	23 600	27 200
	Övriga ersättningar	20 625	20 600
	Arvode internrevisor	995	995
		<u>123 820</u>	<u>110 695</u>
	Övriga anställda		
	Vicevärdsarvode	60 500	60 000
	Löner och ersättningar	73 350	69 165

Noter	2018	2017
	133 850	129 165
Sociala kostnader	54 727	50 780
Summa personalkostnader	312 397	290 640
Föreningen har en vicevärd anställd		
Not 8	Avskrivningar	
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	620 363	620 364
	620 363	620 364
Not 9	Övriga rörelsekostnader	
Utrangering	183 800	0
	183 800	0
Not 10	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	10 500	19 724
	10 500	19 724
Not 11	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	428 572	495 153
	428 572	495 153

TW

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 788 966	46 788 966			
Årets investeringar	8 369 000	0			
Årets utrangering	-330 100	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 827 866	46 788 966			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-21 136 750	-20 516 386			
Årets avskrivningar	-620 363	-620 364			
Årets utrangering	146 300	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 610 813	-21 136 750			
Ingående anskaffningsvärde mark	652 500	652 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	652 500	652 500			
Bokfört värde	33 869 553	26 304 716			
Taxeringsvärde					
Byggnad	44 898 000	44 898 000			
Mark	16 813 000	16 813 000			
Taxeringsvärde totalt	61 711 000	61 711 000			
Not 13 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	233 136	233 136			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 136	233 136			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-233 136	-233 136			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 136	-233 136			
Bokfört värde	0	0			
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott					
Vid årets början	3 236 589	48 075			
Årets anskaffningar	5 132 411	3 188 514			
Omklassificering	-8 369 000	0			
	0	3 236 589			
Not 15 Långfristiga placeringar					
Andel i HSB Dalarna	500	500			
Kapitalplacering i HSB Dalarna	500 000	500 000			
Bostadsrättslokal	2	2			
	500 502	500 502			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	278 017	139 507			
Skattefordringar	138 510	126 807			
Övriga fordringar	133 003	0			
	549 530	266 314			
Not 17 Kassa och Bank					
Handkassa	2 000	2 000			
	2 000	2 000			
Not 18 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	470 145	0	4 594 624	3 698 648	1 537 760
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 537 760	-1 537 760
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			272 000	-272 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-740 449	740 449	

Noter				2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat					532 435
Belopp vid årets slut	470 145	0	4 126 175	5 704 856	532 435

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Swedbank hypotek 2753932397	0,97%	2020-09-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank hypotek 2851639589	1,20%	2021-04-23	7 000 000	7 000 000
Swedbank hypotek 2851639613	1,46%	2022-04-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank hypotek 2851639639	3,87%	2019-06-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank hypotek 2950949574	0,53%	2019-10-28	2 500 000	0
			26 500 000	24 000 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	100 000	0
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till	7 400 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 000 000	24 000 000

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)	26 000 000	24 000 000

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 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	32 326
	0	32 326

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	16 000	16 000
Upplupen värme	121 000	113 000
Upplupet vatten	23 798	23 798
Upplupen renhållning	5 300	5 300
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	29 694
Förutbetalda hyror och avgifter	449 749	490 649
Upplupna räntekostnader	65 618	65 618
Upplupet revisionsarvode	12 353	12 353
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 000	41 024
	709 818	797 436

Not 22 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	26 587 610	26 587 610
------------------------	------------	------------

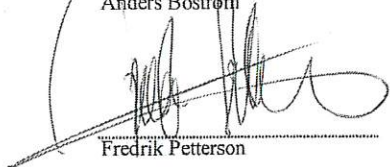
Borlänge den 7,5 2019



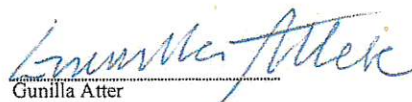
Anders Boström



Carin Nordström



Fredrik Petterson



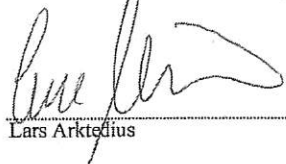
Gunilla Atter



Håkan Andersson



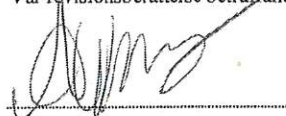
Kirsti Eriksson



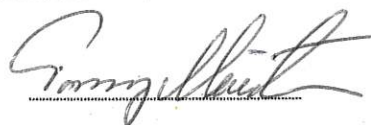
Lars Arktedius

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

7/5 2019



Anders Berg
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårter:sson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lundegård, org.nr. 782600-1823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lundegård 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. Revisoremans 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 revisionssed 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, förfälskning, 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 innehålllet 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 Lundegård 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. 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 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.

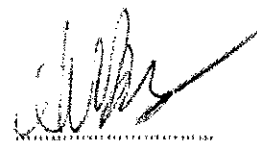
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsett av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorns utsett 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 7/5 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Berg

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 resultatdispositionen 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.