

HSB Bostadsrättsförening Saga i Borlänge



Org.nr. 782600-2276

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

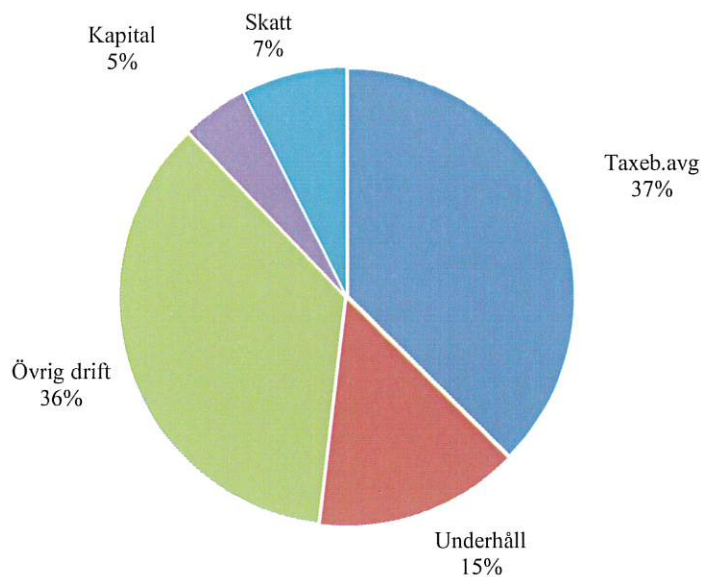
2018-01-01—2018-12-31

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

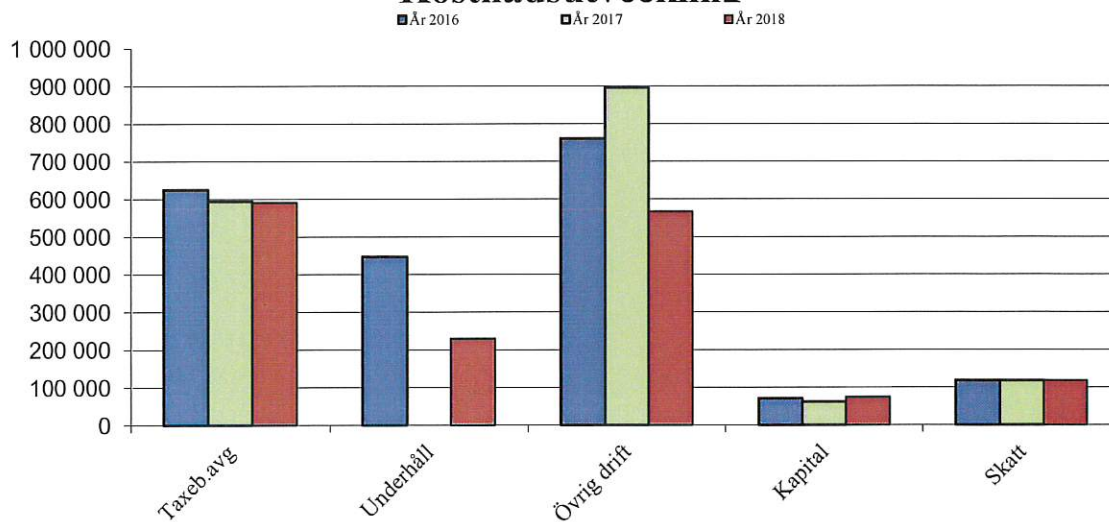
ae

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Handwritten signature and initials.

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 Saga 19. På fastigheten har under 1956 uppförts ett hus med adress Wallingatan 29-31 samt Målaregatan 12-14 och innehåller 37 bostadslägenheter och 4 affärslokaler med bostadsrätt, 7 affärslokaler med hyresrätt samt 7 egna bilplatser och 9 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	11	331,0
2 rum och kök	10	633,5
3 rum och kök	13	1 013,0
4 rum och kök	1	101,5
5 rum och kök	2	207,0
7 rum och kök	1	<u>178,0</u>
		2 464,0
Lokaler med bostadsrätt	7	1 038,5
Lokaler med hyresrätt	26	<u>1 417,5</u>
		2 456,0
Total yta:		4 920,0

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

Fastighets/ föreningsservice ombesörjes av Roger Lif och ordförande Christer Sjölund.
TPM Städ AB städar de allmänna utrymmena.
Ekonomisk förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 23 oktober. Under året bedrivs det kontinuerlig översyn av fastighetens funktion.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2018 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % från och med 1 januari 2019. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 377 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

Ekonomistyrnings modell

Föreningen arbetar efter en styrningsmodell för ekonomin som i korthet sammanfattas på följande sätt:

- Inget vinstintresse, eventuellt överskott återinvesteras i fastigheten (underhållsfond)
- Ekonomi i balans, kontroll på intäkter och kostnader
- Underhållsplanering

Denna modell utgör grunden för vårt budgetarbete och ambitionen är att i möjligaste mån begränsa avgiftshöjningar. Affärslokalerna har stor påverkan på föreningens intäkt. Vid större upphandlingar undersöker styrelse alltid flera anbudsgivare där sedan en utvärdering sker inte enbart baserat på pris utan även på service och punktlighet.



Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 48 (fg år 50). 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 4 (fg år 3) lägenhetsöverlåtelser skett

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2018. I stämman deltog 17 (fg år 18) medlemmar varav 11 (fg år 14) röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

			Vald tom årsstämman
Christer Sjölund	ordförande	(12A)	2019
Ursula Ekblad	sekreterare	(12B)	2019
Sara Johansson	vice ordförande	(29)	2020
Bertil Olsson	ledamot	(29)	2019
Tommy Arnberg	ledamot	(14A)	2020
Åke Nilsson	utsedd av HSB Dalarna		

Ingen suppleant valdes till styrelsen.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Christer Sjölund, Ursula Ekblad samt Bertil Olsson.

Under 2018 har styrelsen diskuterat hur ett framtida tidsanpassat styrelsearbete bör utformas. Dels utifrån svårigheterna att hitta ledamöterna som kan lägga den tid som krävs men också att ta på sig det totala ansvaret för fastigheten och dess medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 8 (fg år 8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christer Sjölund, Sara Johansson och Ursula Ekblad, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sara Rytter, vald av föreningen samt Bo Revision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Rebeca Tervo och Peter Lundström som sammankallande.

Föreningsservice/Vicevärd

Dessa arbetsuppgifter ombesörjes av Roger Lif som sköter de dagliga praktiska arbetet medans Christer Sjölund tar hand om administrativa uppgifterna.

Studie- och fritidsansvarig

Föreningen har inte haft någon studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige utses av styrelsen.

PH

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Under året har inga större projekt genomförts. Under 2019 kommer entré portarna att bytas ut och det blir ett helt nytt låssystem med TAG/nycklar och porttelefon. Upphandlingen har av olika anledningar dragit ut på tiden. Planer finns också på att trapphusen behöver en uppsnygning och vissa fasadförbättringar är nödvändiga.

I stor uträkning följer styrelsen den upparbetade underhållsplanen och skapar ekonomiskt utrymme för att genomföra dessa förbättringar.

Nya hyresgäster

Dalabyggen avslutade sin mångåriga verksamhet hos oss och Moderata Samlingspartiet tog över dessa lokaler.

Överlåtelser/Försäljning

Wallingatan 29, 103 kvm, försäljning

Målaregatan 12a, 73 kvm, försäljning

Målaregatan 12B, 80 kvm, försäljning

Wallingatan 29, 58 kvm, försäljning

Försäljningspriser för dessa bostäder/lägenheter blev i snitt 21 800 kr per kvadratmeter.

Planerat underhåll

I största möjliga utsträckning följer styrelsen den upparbetade underhållsplanen. Under 2019 bör vi genomföra en förnyad Energideklaration och Statuskontroller av våra våtutrymmen. Däremot måste vi vara beredda på att oväntade och överraskande reparationer uppstår och att pengar reserveras för dessa kostnader.

Historik, underhåll

En kort historik av viktiga åtgärder i fastigheten:

- 2007 Fönsterbyten i alla lägenheter
- 2009 Energideklaration
- 2010 PCB Inventering
- 2011 Nya lägenhetsdörrar
- 2012 Radonmätning
- 2014 Statuskontroll våtutrymmen
- 2015 Stamreovering av avloppsstammar
- 2016 Obligatorisk Funktions Kontroll, ventilation (OVK)
- 2016 Ommålning källare

Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	2 398	2 326	2 230	2 162	2 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	672	482	39	226	510
Avgiftsnivå kr/kvm	377	370	359	349	349
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	149	147	98	255	201
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	912	949	986	2 043	1 490
Soliditet %	36	29	24	23	24
Likviditet i %	220	136	81	125	108
Genomsnittlig skuldränta i %	1,24	1,31	1,45	1,47	2,56

[Handwritten signature]

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 578	46 142	725 038	841 211	482 260
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				482 260	-482 260
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			240 000	-240 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-229 893	229 893	
Årets resultat					671 509
Belopp vid årets slut	155 578	46 142	735 145	1 313 365	671 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 313 365
Årets resultat	671 509

Summa till stämmans förfogande 1 984 873

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 1 984 873

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

SS
Bo
A

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 398 240	2 326 059
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>66 378</u>	<u>39 241</u>
Summa rörelseintäkter		2 464 618	2 365 300
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 129 673	-1 311 387
Periodiskt underhåll	Not 5	-229 893	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-68 441	-84 611
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-76 910	-212 274
Avskrivningar	Not 8	<u>-213 465</u>	<u>-213 464</u>
Summa rörelsekostnader		-1 718 382	-1 821 736
Rörelseresultat		746 236	543 563
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	<u>-74 727</u>	<u>-61 303</u>
Summa finansiella poster		-74 727	-61 303
Resultat efter finansiella poster / före skatt		671 509	482 260
Årets resultat		671 509	482 260
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		671 509	482 260
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan		-240 000	-240 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		229 893	0
Årets överskott		661 402	242 260

Handwritten notes and signature: "C 85", "bock", "A", and a signature.

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 <u>6 201 811</u>	<u>6 415 276</u>
	6 201 811	6 415 276
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristiga placeringar	Not 11 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	6 202 311	6 415 776
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Betaltjänstkonto HSB Dalarna	1 776 695	1 124 442
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	17 099	42 776
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 38 130	14 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 <u>43 174</u>	<u>40 887</u>
	1 875 097	1 222 725
Summa omsättningstillgångar	1 875 097	1 222 725
Summa tillgångar	8 077 408	7 638 501

Bo
Lina
A

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		201 720	201 720
Yttre underhållsfond		735 145	725 038
		<u>936 865</u>	<u>926 758</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 313 365	841 211
Årets resultat		671 509	482 260
		<u>1 984 873</u>	<u>1 323 471</u>
Summa eget kapital		2 921 739	2 250 230
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	902 865	4 486 893
		<u>902 865</u>	<u>4 486 893</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		3 584 028	182 496
Leverantörsskulder		82 481	123 679
Fond för inre underhåll		225 314	225 314
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	56 295	110 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	304 687	258 937
		<u>4 252 804</u>	<u>901 378</u>
Summa skulder		5 155 669	5 388 271
Summa eget kapital och skulder		8 077 408	7 638 501

CG
Bo Saga
A

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	746 236	543 563
Avskrivningar	213 465	213 464
Erlagd ränta	-74 727	-61 303
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	884 974	695 724
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-120	-23 958
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 149 551	2 097 224
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 034 404	2 768 991
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 382 152	-2 384 372
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 382 152	-2 384 372
Årets kassaflöde	652 252	384 619
Likvida medel vid årets början	1 124 442	739 823
Likvida medel vid årets slut	1 776 695	1 124 442



Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,8%

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 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 7 812 per hus.

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.

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.

AM
SSG
Bo
Kassa

Noter		2018	2017
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 538 396	1 510 669
	Hyror (inkl bortfall)	849 816	808 415
	Övriga intäkter	19 970	17 002
		<u>2 408 182</u>	<u>2 336 086</u>
	Avgiftsbortfall	-6 522	-7 462
	Rabatter/Avdrag	-3 420	-2 565
		<u>2 398 240</u>	<u>2 326 059</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	4 314	9 241
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	9 564	0
	Ange vad för jämförelsestörande intäkter	52 500	30 000
		<u>66 378</u>	<u>39 241</u>
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	76 361	88 568
	Löpande underhåll	104 637	266 052
	Taxebundna kostnader:		
	El	41 269	41 439
	Uppvärmning	375 569	376 694
	Vatten	122 032	126 467
	Sophämtning	51 293	49 931
	Fastighetsavgift/skatt	118 196	118 196
	Förvaltningskostnader	161 113	162 513
	Övriga driftskostnader	79 204	81 528
		<u>1 129 673</u>	<u>1 311 387</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll lokaler	70 990	0
	Utfört underhåll installationer	42 144	0
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	116 759	0
		<u>229 893</u>	<u>0</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Hyra och leasing	2 378	4 535
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 203	25 645
	Kontorsmaterial, tele, porto	5 037	894
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	3 012	0
	Extern revision	8 260	7 913
	Övriga externa kostnader	43 552	45 625
		<u>68 441</u>	<u>84 611</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	4 875	40 000
	Mötesarvode	0	52 680
	Övriga ersättningar	0	4 200
	Arvode internrevisor	0	3 000
		<u>4 875</u>	<u>99 880</u>
	Övriga anställda		
	Vicevärdsarvode	12 083	29 000
	Löner och ersättningar	40 500	39 789
	Pensionskostnader och förpliktelser	2 368	1 415
		<u>54 951</u>	<u>70 204</u>

Noter	2018	2017
Sociala kostnader	17 084	42 190
Summa personalkostnader	76 910	212 274
Föreningen har 1 vaktmästare anställd på deltid		
Not 8		
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	213 465	213 464
	<u>213 465</u>	<u>213 464</u>
Not 9		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	56 957	61 303
Övriga finansiella kostnader	17 770	0
	<u>74 727</u>	<u>61 303</u>

04

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		11 996 013	11 996 013		
Omklassificering från pågående nyanläggning					
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		11 996 013	11 996 013		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader		-5 867 738	-5 654 274		
Årets avskrivningar		-213 465	-213 464		
Utgående ackumulerade avskrivningar		-6 081 203	-5 867 738		
Ingående anskaffningsvärde mark		287 000	287 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark		287 000	287 000		
Bokfört värde		6 201 811	6 415 276		
Taxeringsvärde					
Byggnad		16 000 000	16 000 000		
Mark		5 859 000	5 859 000		
Taxeringsvärde totalt		21 859 000	21 859 000		
Not 11 Långfristiga placeringar					
Andel i HSB Dalarna		500	500		
		500	500		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		25 514	12 905		
Skattefordringar		12 616	1 715		
		38 130	14 620		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		43 174	40 887		
		43 174	40 887		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 578	46 142	725 038	841 211	482 260
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				482 260	-482 260
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			240 000	-240 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-229 893	229 893	
Årets resultat					671 509
Belopp vid årets slut	155 578	46 142	735 145	1 313 365	671 509
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	713780	1,87%	2019-12-01	920 017	950 017
Stadshypotek	774939	1,15%	2019-03-03	1 232 141	1 272 761
Stadshypotek	888596	1,15%	2019-12-01	1 365 000	1 410 000
Stadshypotek	910942	1,10%	2020-04-30	969 735	1 036 611
				4 486 893	4 669 389
Nästa års amortering beräknas uppgå till				182 496	182 496
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till				3 401 532	2 201 876
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				902 865	2 285 017
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				729 984	729 984
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)				3 574 413	3 756 909

[Handwritten signature and initials]

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	28 950
Mervärdesskatt	56 295	55 786
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	26 216
	<u>56 295</u>	<u>110 952</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	0	3 779
Upplupen värme	49 823	49 823
Upplupet vatten	11 624	11 624
Upplupen renhållning	0	1 871
Förutbetalda hyror och avgifter	232 542	177 566
Upplupna räntekostnader	0	3 576
Upplupet revisionsarvode	10 698	10 698
	<u>304 687</u>	<u>258 937</u>
Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 290 000	5 290 000

Handwritten notes and signatures:
C
Bo
S
A

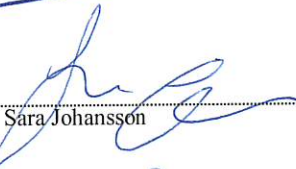
Borlänge den 4/4 2019



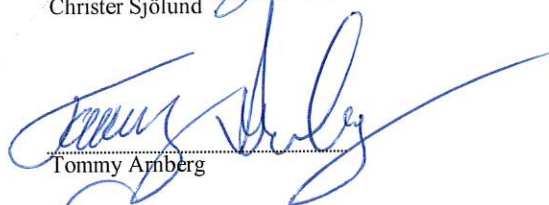
Bertil Olsson



Christer Sjölund



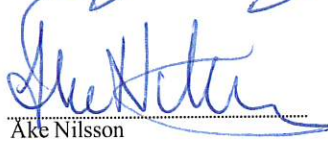
Sara Johansson



Tommy Arnberg

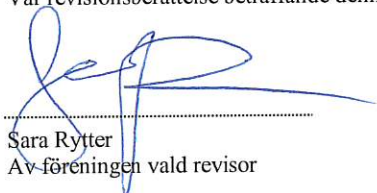


Ursula Ekblad

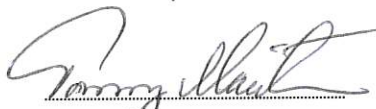


Åke Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9/4 2019



Sara Rytter
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Saga, org.nr. 782600-2276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saga 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 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 revisionsd 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 Saga 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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 9/4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Saga Rytter

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/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

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

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

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










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Saga i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 227 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 912 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 110 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 377 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.