



## **HSB Bostadsrättsförening Bumerangen i Falun**



Org.nr. 783200-0306

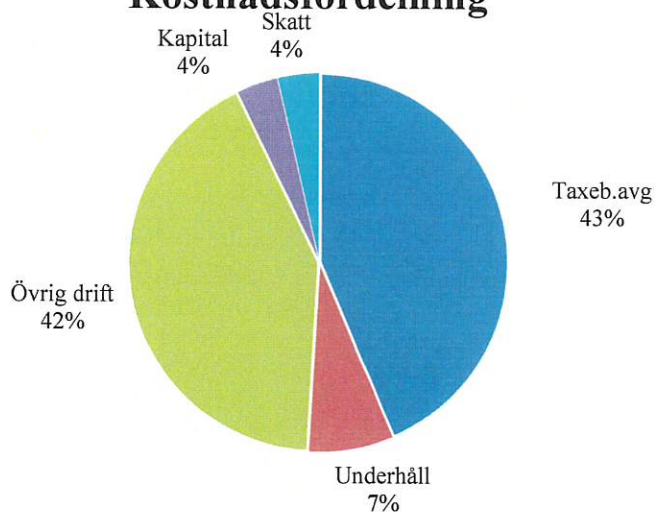
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2018-01-01—2018-12-31**

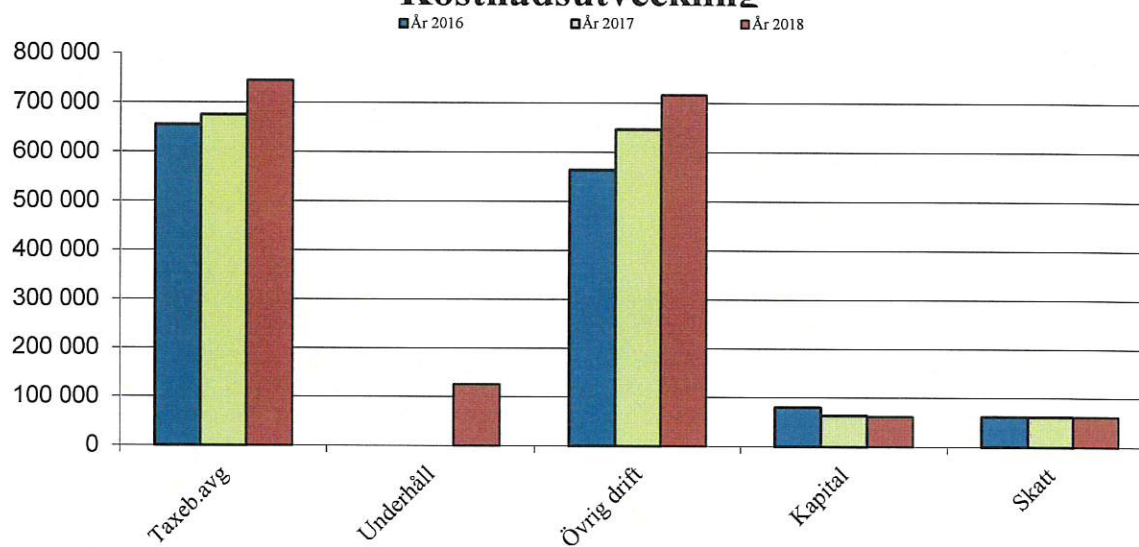
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

## Året i sammandrag

### Kostnadsfördelning



### Kostnadsutveckling



Org.nr. 783200-0306

## 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 registrerades 1943-07-15 med byggnadsår 1944 och äger fastigheten Kyrkbacken 72 i Falu kommun med adresserna Lustigknoppsvägen 2 och 4. Föreningen innehåller 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med bostadsrätt samt 29 biluppställningsplatser.

1 lokal ombyggt till 4 st nya lägenheter under 2017.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	8	278,0
2 rum och kök	23	1 253,5
3 rum och kök	11	818,0
4 rum och kök	6	590,5
Bostäder	48	2 940
Lokal	1	42

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts HSB Dalarna.

Städningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Dalarna

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2018-06-13.

Underhållsplan har upprättats 2006, reviderad under 2018.

OVK besiktning godkänd 2 december 2014. Nästa besiktning år 2020.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1/7 2018 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade av gifter för 2019. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 652 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 66 (fg år 70) st. 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 11 (fg år 7) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Beslut 1 av två att anta HSB normalstadgar 2011 version 5, I stämman deltog 11 (fg år 17) medlemmar.

Org.nr. 783200-0306

### Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning

		Vald t.o.m. årsstämman
Hans Edward	Ordförande	2019
Fredrik Mundt	Vice ordförande	2019
Carina Strömbom	Sekreterare	2020
Maria Simmins	Ledamot	2019
Lena Samuelsson	Ledamot	2020
Christer Kling	Utsedd av HSB Dalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Hans Edward, Fredrik Mundt och Maria Simmins.

Styrelsen har under året hållit 10 (fg år 10) sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Edward och Carina Strömbom, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Camilla Sjölund t om 2018-11-01. Hela granskningen utförs av BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

### Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Hans Edward.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Årets underhåll

Byte av lägenhetsdörrar

#### Planerat underhåll

Byte av takluckor och montering av gångbrygga på tak, 4 A-C

Demontering av gamla oljepannor

Byte av trappbelysning

#### Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

1990 Renovering fasader och balkonger

2001 Relining av avloppet

2006 Byte av värmepumpar

2010 Installation av fjärrvärme

2015 Demontering av oljetank

2016 Installation av nytt styrsystem för värmeanläggning (fjärrvärme och värmepumpar)

2017 Upplåtelse av fyra nya lägenheter (f.d. lokal)

2018 Byte av lägenhetsdörrar

α

### Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	2064	2 033	2 059	1 992	1 985
Resultat efter finansiella poster, tkr	210	-339	518	563	349
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	652	642	632	632	632
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	661	593	482	371	284
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	1158	1 205	1 256	1 407	1 457
Soliditet %	44	39	35	29	22
Likviditet i %	177	203	161	182	144
Genomsnittlig skuldränta i%	1,75	1,77	2,13	3,04	3,39

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 085	965 770	1 769 315	384 203	-338 765
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-338 765	338 765
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			332 000	-332 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-126 043	126 043	
Upplåtelseavgift		250 000			
<u>Årets resultat</u>					210 205
Belopp vid årets slut	<b>122 085</b>	<b>1 215 770</b>	<b>1 975 272</b>	<b>-160 519</b>	<b>210 205</b>

### Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	-160 519
Årets resultat	210 205
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>49 686</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>49 686</b>
--------------------------------	---------------

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

cc

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 064 299	2 032 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>58 895</u>	<u>64 372</u>
Summa rörelseintäkter		2 123 194	2 097 073
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-1 454 731	-1 325 387
Periodiskt underhåll	Not 5	-126 043	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-31 516	-30 039
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-37 475	-27 658
Avskrivningar	Not 8	-196 619	-196 620
Övriga rörelsekostnader	Not 9	<u>-11 400</u>	<u>-800 000</u>
Summa rörelsekostnader		-1 857 784	-2 379 704
<b>Rörelseresultat</b>		<b>265 410</b>	<b>-282 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 10	6 300	7 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	<u>-61 505</u>	<u>-63 708</u>
Summa finansiella poster		-55 205	-56 134
<b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>		<b>210 205</b>	<b>-338 765</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>210 205</b>	<b>-338 765</b>
<b>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</b>			
<i>Årets resultat</i>		210 205	-338 765
<i>Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan</i>		-332 000	-331 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		126 043	0
<b>Årets överskott</b>		<b>4 248</b>	<b>-669 765</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	5 577 703	4 927 722
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	37 500
		<u>5 577 703</u>	<u>4 965 222</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 14	300 500	300 500
		<u>300 500</u>	<u>300 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 878 203</b>	<b>5 265 722</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 730 133	1 801 836
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 436	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	32 638	267 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	63 400	56 823
		<u>1 828 607</u>	<u>2 125 899</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 17	1 412	1 412
		<u>1 412</u>	<u>1 412</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 830 019</b>	<b>2 127 311</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 708 222</b>	<b>7 393 033</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		1 337 855	1 087 855
Yttre underhållsfond		1 975 272	1 769 315
		<u>3 313 127</u>	<u>2 857 170</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-160 519	384 203
Årets resultat		210 205	-338 765
		<u>49 686</u>	<u>45 438</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 362 813</b>	<b>2 902 608</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 616 224	3 444 408
		<u>1 616 224</u>	<u>3 444 408</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 838 184	150 276
Leverantörsskulder		67 279	97 092
Fond för inre underhåll		178 477	190 378
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	0	256 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	645 245	352 078
		<u>2 729 185</u>	<u>1 046 016</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 345 409</b>	<b>4 490 424</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 708 222</b>	<b>7 393 033</b>

cc



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	265 410	-282 631
Avskrivningar	196 619	196 620
Utrangeringar	11 400	0
Erhållen ränta	6 300	7 574
Erlagd ränta	-61 505	-63 708
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>418 224</b>	<b>-142 145</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	225 589	-261 797
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 683 168	56 604
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 326 981</b>	<b>-347 337</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-820 500	-25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-820 500</b>	<b>-25 000</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 828 184	-150 276
Inbetalda insatser	250 000	800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 578 184</b>	<b>649 724</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-71 703</b>	<b>277 387</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 803 248</b>	<b>1 525 861</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 731 545</b>	<b>1 803 248</b>

## 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%
Dörrar	2,5% Avskrivning fr om 2019

#### 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 1 863 992 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.

cc

Noter		2018	2017
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 943 022	1 922 442
	Hyror (inkl bortfall)	49 160	47 640
	Övriga intäkter	72 117	62 619
		<u>2 064 299</u>	<u>2 032 701</u>
		<b>2 064 299</b>	<b>2 032 701</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ågarbonus	9 078	17 353
	Kostnadsersättningar	43 413	47 019
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	6 404	0
		<u>58 895</u>	<u>64 372</u>
		<b>58 895</b>	<b>64 372</b>
<b>Not 4</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	276 152	215 301
	Löpande underhåll	175 722	183 417
	Taxebundna kostnader:		
	El	260 698	207 625
	Uppvärmning	280 043	244 964
	Vatten	153 442	172 828
	Sophämtning	51 310	49 811
	Fastighetsavgift/skatt	61 510	61 510
	Förvaltningskostnader	118 649	121 920
	Övriga driftskostnader	77 204	68 010
		<u>1 454 731</u>	<u>1 325 387</u>
		<b>1 454 731</b>	<b>1 325 387</b>
<b>Not 5</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	126 043	0
		<u>126 043</u>	<u>0</u>
		<b>126 043</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 217	0
	Kontorsmaterial, tele, porto	1 815	5 334
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	1 435	696
	Extern revision	8 913	8 538
	Övriga externa kostnader	17 136	15 471
		<u>31 516</u>	<u>30 039</u>
		<b>31 516</b>	<b>30 039</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Mötesarvode	19 200	17 700
	Övriga ersättningar	4 000	0
	Utbildning förtroendevalda	3 400	0
	Arvode internrevisor	2 000	2 000
		<u>28 600</u>	<u>19 700</u>
		<b>28 600</b>	<b>19 700</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Sociala kostnader	8 875	7 958
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>37 475</b>	<b>27 658</b>

Föreningen har inga anställda 

<b>Noter</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	196 619	196 620
		<u>196 619</u>	<u>196 620</u>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
	Utrangering dörrar	11 400	0
	Dödning lokal 7001	0	800 000
		<u>11 400</u>	<u>800 000</u>
<b>Not 10</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	6 300	7 572
	Ränteintäkter skattekonto	0	2
		<u>6 300</u>	<u>7 574</u>
<b>Not 11</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	61 505	63 708
		<u>61 505</u>	<u>63 708</u>

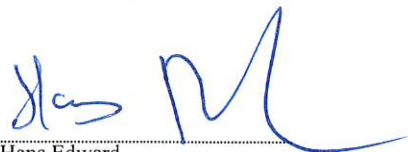
cc

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 200 816	10 200 816
Årets utrantering	-19 800	0
Omklassificering från pågående nyanläggning	858 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 039 016</u>	<u>10 200 816</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-5 330 948	-5 134 328
Årets avskrivningar	-196 619	-196 620
Årets utrantering	8 400	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 519 167</u>	<u>-5 330 948</u>
Ingående anskaffningsvärde mark	57 854	57 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>57 854</u>	<u>57 854</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 577 703</b>	<b>4 927 722</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	13 039 000	13 039 000
Mark	4 690 000	4 690 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b><u>17 729 000</u></b>	<b><u>17 729 000</u></b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Vid årets början	37 500	12 500
Årets anskaffningar	820 500	25 000
Omklassificering	-858 000	0
	<u>0</u>	<u>37 500</u>
<b>Not 14 Långfristiga placeringar</b>		
Andel i HSB Dalarna	500	500
Kapitalplacering i HSB Dalarna	300 000	300 000
	<u>300 500</u>	<u>300 500</u>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	23 156	13 674
Skattefordringar	9 482	3 566
Övriga fordringar-Upplåtelseavgifter	0	250 000
	<u>32 638</u>	<u>267 240</u>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald fastighetsförsäkring	32 577	32 535
Förutbetald bevakning	0	0
Förutbetald kabel-TV	11 048	10 813
Upplupna ränteintäkter	19 775	13 475
	<u>63 400</u>	<u>56 823</u>
<b>Not 17 Kassa och Bank</b>		
Handkassa	1 412	1 412
	<u>1 412</u>	<u>1 412</u>

Noter				2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 18 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 085	965 770	1 769 315	384 203	-338 765
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-338 765	338 765
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			332 000	-332 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-126 043	126 043	
Upplåtelseavgift		250 000			
Årets resultat					210 205
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>122 085</b>	<b>1 215 770</b>	<b>1 975 272</b>	<b>-160 519</b>	<b>210 205</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Swedbank hypotek		1,26%	2021-11-25	860 000	890 000
Swedbank hypotek		2,36%	2019-09-25	1 119 759	1 159 759
Swedbank hypotek		1,52%	2020-04-24	856 500	907 900
Swedbank hypotek		1,17%	2019-01-28	618 149	637 025
				<b>3 454 408</b>	<b>3 594 684</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				100 276	150 276
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till				1 737 908	0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>1 616 224</b>	<b>3 444 408</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				401 104	601 104
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)				2 953 028	2 843 304
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.					
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Upplupna arbetsgivaravgifter				0	6 192
Övriga kortfristiga skulder-Upplåtelseavgifter				0	250 000
				<b>0</b>	<b>256 192</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupen el				51 700	40 000
Upplupen värme				18 500	16 500
Upplupet vatten				13 600	17 500
Upplupen renhållning				4 300	4 300
Förutbetalda hyror och avgifter				164 514	180 639
Upplupna räntekostnader				5 300	2 358
Upplupet revisionsarvode				10 331	10 331
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				377 000	80 450
				<b>645 245</b>	<b>352 078</b>
<b>Not 22 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Fastighetsinteckningar				7 883 741	7 883 741

CC

Falun den 29/4 2019



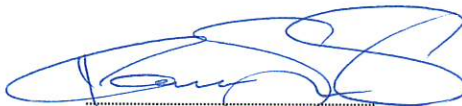
Hans Edward



Carina Strömbom



Fredrik Mundt



Maria Simmins



Lena Samuelsson

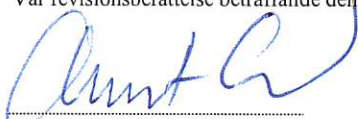


Christer Kling

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

22, 5

2019



Christina Cederlöf  
BoRevison

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bumerangen i Falun, org.nr. 783200-0306

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bumerangen i Falun för år 2018.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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

cc



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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bumerangen i Falun för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 22/5 2019

Christina Cederlöf

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor