



HSB Bostadsrättsförening Bergsmannen i Falun

Org.nr. 783200-3730

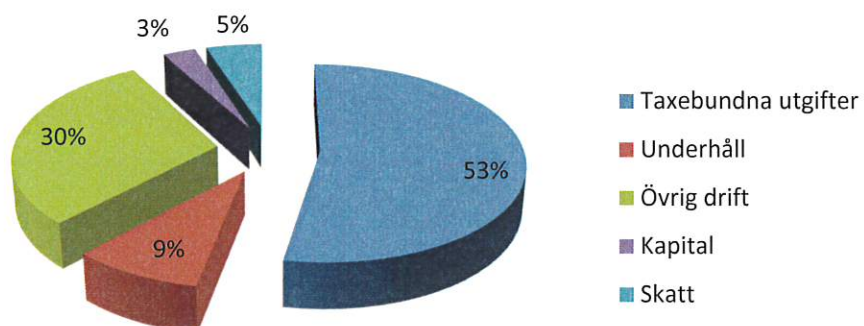


Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergsmannen får härmed
avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

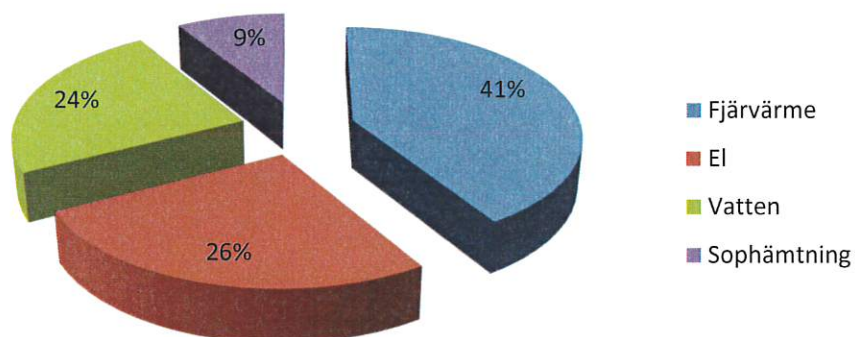
2018-01-01—2018-12-31

ÅRET I SAMMANDRAG

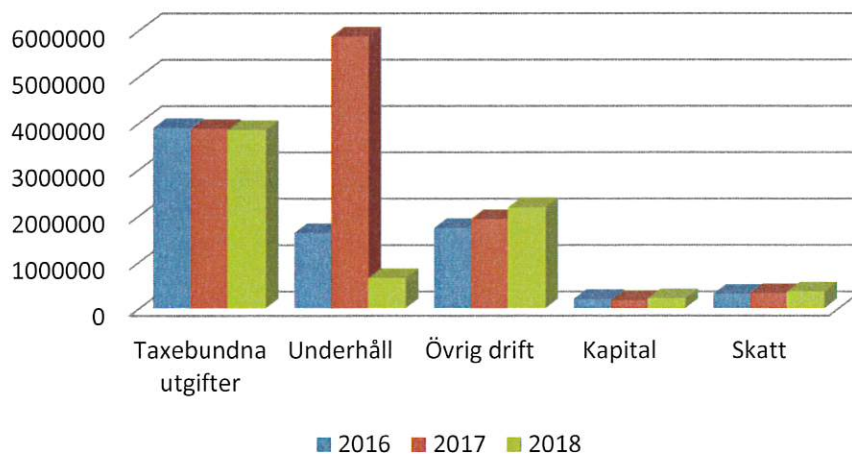
Kostnadsfördelning 2018



Taxebundna utgifter 2018



Kostnadsutveckling



94

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergsmannen får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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 1967-04-27 med byggnadsår 1971-72. och äger fastigheten Bergslagsgården 11 och Stådet 17 i Falu kommun med adresserna Hyttgatan 68-78, Sturegatan 90-100 och Engelbrektsgatan 51-55.

Fastigheterna innehåller:

229 st. lägenheter med bostadsrätt	15 852 m ²
108 st. garageplatser	
107 st. biluppställningsplatser med motorvärmarruttag (uthyrning)	
4 st. biluppställningsplatser med motorvärmarruttag (gästparkering)	
6 st. biluppställningsplatser utan motorvärmarruttag (uthyrning)	

Fördelning av lägenhetstyper

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>	<u>%-sats</u>
2 rum och kök	98	5 772	36%
3 rum och kök	104	7 596	48%
4 rum och kök	27	2 484	16%
<u>Bostäder</u>	<u>229</u>	<u>15 852</u>	<u>100%</u>

Fastighetsförsäkring

Byggnaderna har under 2018 varit fullvärdeförsäkrade i Dalarnas försäkringsbolag. En bostadsrättsförsäkring som tecknats kollektivt för alla lägenheter ingår i avgiften.

Den tekniska förvaltningen har sköts av BTF – Lugnets gård. Den administrativa förvaltningen har sköts av HSB Dalarna. Städningen har utförts av HSB städservice.

Stadseenlig besiktning har utförts i samband med utförandet av en ny underhållsplan under sommaren 2018. Den nya underhållsplanen som sträcker sig till år 2048 är klar och gjord av HSB Dalarna. Finns även digitalt som underhållsplan online.

Avgifter/Hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter för bostadsrätter. Föreningen höjt avgifter på extra förråd som hyrs ut till våra medlemmar.

I avgifter ingår: Vatten, uppvärmning, elnätavgift och kabel TV.

14

I avgiften ingår inte hushålls el och bredband.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar, inkl. samägare (vid räkenskapsårets slut): 293
Antal röster: 229

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.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 28 (21) lägenhetsöverlåtelser skett (25 köp, 1 gåva och 2 arv).

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. I stämman deltog 48 medlemmar varav 41 röstberättigade.

Styrelsen

Styrelsen har under året från stämman haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Stafan Aremir	Ordförande	2019
Anna Hedlund	Sekreterare	2020
Annika Brus	Ledamot	2020
Daniel Stenvall	Ledamot	2019
Jonas Bäckström	Ledamot	2020
Jeanette Åkerblom	Ledamot	2019
Maria Englund	Ledamot, utsedd av HSB Dalarna	

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är styrelseledamöter:

Stafan Aremir

Daniel Stenvall

Jeanette Åkerblom

Jonas Bäckström (har flyttat och är inte längre medlem i föreningen)

Firmutecknare

Föreningens firma har tecknats av Stafan Aremir, Anna Hedlund, Annika Brus och Daniel Stenvall, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christian Appell med Håkan Jonasson som suppleant valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB: s riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Jan-Erik Lundgren och Benjamin Maleki med Jan-Erik Lundgren som ordförande.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Stafan Aremir och Daniel Stenvall med Anna Hedlund och Annika Brus som suppleanter.

Sammanträden

Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden under året.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Årets underhåll

Under året har följande arbete utförts, helt i samband med underhållsplanen.

- Avslutat projekt: Byte av lägenhetsdörrar inklusive låssystemet
- Relining av takbrunnar och avloppsrör(dagvattenledningar)
- Filmning av utvalda stammar med dokumentation
- Byte av styrsystemet av värme och varmvattenanläggningar
- Reparation styrelektroniken på ej fungerande cirkulationspumpar
- Energideklaration

Planerat underhåll för 2019

Under 2019 kommer att göras:

- Avsluta projekt: Relining av takbrunnar och avloppsrör(dagvattensledningar)
- Byte av takfönster (ljuskupoler), takluckor, montering av säkerhetsanordningar
- Spolning av samtliga avloppsrör på kökssidan
- Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	9597	9544	9489	9427	9473
Resultat efter finansiella poster	1614	-3320	629	1360	1271
Avgiftnivå för bostäder, kr/kvm	531	531	531	531	531
Yttre fond kr/kvm (Inkl. lokaler)	214	156	408	414	382
Lån kr/kvm (Inkl. lokaler)	871	885	913	942	970
Soliditet i %	41	35	43	42	37
Likviditet i %	176	113	205	182	122
Genomsnittlig skuldränta i %	1,24	1,20	1,34	1,60	2,52

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 141 900	0	2 551 307	8 817 550	-3 320 860
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-3 320 860	3 320 860
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			1 539 000	-1 539 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-660 159	660 159	
Årets resultat					1 613 832
Belopp vid årets slut	2 141 900	0	3 430 148	4 617 849	1 613 832

Resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 617 849
Årets resultat	1 613 832
Summa till stämmans förfogande	6 231 681

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 231 681
-------------------------	------------------

<i>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</i>	2018	2017
<i>Årets resultat</i>	1 613 832	-3 320 860
<i>Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan</i>	-1 539 000	-1 539 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>	660 159	5 675 040
<i>Årets överskott</i>	734 991	815 180

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

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 596 656	9 543 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 381	66 746
Summa rörelseintäkter		<u>9 693 037</u>	<u>9 610 521</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-6 630 948	-11 516 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 436	-154 360
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-226 172	-237 123
Avskrivningar	Not 7	-856 367	-856 367
Summa rörelsekostnader		<u>-7 904 922</u>	<u>-12 764 085</u>
Rörelseresultat		1 788 115	-3 153 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 331	7 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-176 614	-174 331
Summa finansiella poster		<u>-174 283</u>	<u>-167 295</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		1 613 832	-3 320 860
Årets resultat		1 613 832	-3 320 860

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>22 704 165</u>	<u>23 560 532</u>
		22 704 165	23 560 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 704 665	23 561 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		26 108	12 186
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 786 316	2 575 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>172 089</u>	<u>177 581</u>
		2 984 513	2 765 243
Kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	2 900 000
<i>Kassa och bank</i>	Not 15	<u>66 418</u>	<u>91 456</u>
		66 418	91 456
Summa omsättningstillgångar		6 050 931	5 756 699
Summa tillgångar		28 755 596	29 317 732

94

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 141 900	2 141 900
Yttre underhållsfond		3 430 148	2 551 307
		<u>5 572 048</u>	<u>4 693 207</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 617 849	8 817 550
Årets resultat		1 613 832	-3 320 860
		<u>6 231 681</u>	<u>5 496 690</u>
Summa eget kapital		11 803 729	10 189 897
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 326 568	14 025 416
		<u>4 326 568</u>	<u>14 025 416</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		9 661 552	467 568
Leverantörsskulder		115 593	1 787 175
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 557 005	1 493 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 291 150	1 354 087
		<u>12 625 300</u>	<u>5 102 419</u>
Summa skulder		16 951 868	19 127 835
Summa eget kapital och skulder		28 755 597	29 317 732

94

Kassaflödesanalys

Löpande verksamhet

Rörelseresultat	1 788 115	-3 153 565
Avskrivningar	856 367	856 367
Erhållen ränta	2 331	7 036
Erlagd ränta	-176 614	-174 331
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 470 199	-2 464 493

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 761	-65 678
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 671 103	1 678 789
Kassaflöde från löpande verksamhet	717 335	-851 382

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-504 864	-482 568
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-504 864	-482 568

Årets kassaflöde

212 471 -1 333 950

Likvida medel vid årets början

5 489 766 6 823 716

Likvida medel vid årets slut

5 702 237 5 489 766

DK

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) 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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Fastighetens livslängd bedöms vara xx år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är xx år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,4%
-----------	------

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 senast 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 4 722 709 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Noter		2018	2017
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 418 780	8 418 779
	Konsumtionsavgifter el	486 334	504 006
	Hyror (inkl bortfall)	622 958	573 549
	Övriga intäkter	268 585	248 927
		9 796 657	9 745 261
	Avgiftsbortfall	0	-1 485
	Avsatt till inre fond	-200 001	-200 001
		9 596 656	9 543 775
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	42 434	66 746
	Kostnadsersättningar	19 788	0
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	34 159	0
		96 381	66 746
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	1 061 415	879 840
	Löpande underhåll	140 081	189 087
	Utfört underhåll installationer	349 053	72 250
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	284 500	5 114 213
	Utfört underhåll mark	26 608	488 577
	Taxebundna kostnader:		
	El	1 008 810	1 046 782
	Uppvärmning	1 583 737	1 597 991
	Vatten	914 401	901 090
	Sophämtning	354 021	358 566
	Fastighetsavgift/skatt	330 773	325 735
	Förvaltningskostnader	334 201	304 389
	Övriga driftskostnader	243 349	237 717
		6 630 948	11 516 236
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 008	431
	Kontorsmaterial, tele, porto	37 589	37 087
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	7 199	1 797
	Extern revision	17 425	17 150
	Övriga externa kostnader	108 216	97 895
		191 436	154 360

04

Noter	2018	2017
Not 6		
Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	136 640	125 940
Mötesarvode	33 000	31 500
Övriga ersättningar	5 080	17 280
Utbildning förtroendevalda	0	5 400
Arvode internrevisor	4 480	4 480
	<u>179 200</u>	<u>184 600</u>
Övriga anställda		
Sociala kostnader	46 972	52 523
Summa personalkostnader	226 172	237 123
Föreningen har inga anställda.		
Not 7		
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	856 367	856 367
	<u>856 367</u>	<u>856 367</u>
Not 8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	2 331	7 035
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	<u>2 331</u>	<u>7 036</u>
Not 9		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	176 004	173 871
Övriga finansiella kostnader	610	460
	<u>176 614</u>	<u>174 331</u>

W

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 972 720	35 972 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 972 720	35 972 720
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-15 513 002	-14 656 635
Årets avskrivningar	-856 367	-856 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 369 369	-15 513 002
Ingående anskaffningsvärde mark	3 100 814	3 100 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	3 100 814	3 100 814
Årets utrantering		
Bokfört värde	22 704 165	23 560 532
Taxeringsvärde		
Byggnad	88 065 000	88 065 000
Mark	29 395 000	29 395 000
Taxeringsvärde totalt	117 460 000	117 460 000
Not 11 Långfristiga placeringar		
Andel i HSB Dalarna	500	500
	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	107 674	60 438
Skattefordringar	42 823	16 728
Betaltjänstkonto	2 635 819	2 498 310
	2 786 316	2 575 476
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	151 189	146 652
Förutbetald kabel-TV	20 567	20 552
Upplupna ränteintäkter	333	377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 000
	172 089	177 581
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Kortfristig placering i HSB Dalarna	3 000 000	2 900 000
	3 000 000	2 900 000
Not 15 Kassa och Bank		
Handkassa	2 000	2 000
Bank	64 418	89 456
	66 418	91 456

Q2

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 16	Förändring av eget kapital		
		Insatser	Upplåtelse-avgifter
			Yttre underhållsfond
			Balanserat resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 141 900	0
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut		2 551 307
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan		8 817 550
	Omf. av utförd, planerat underhåll från yttre fond		-3 320 860
	Årets resultat		1 539 000
	Belopp vid årets slut	2 141 900	0
			-660 159
			660 159
			1 613 832
			4 617 849
			1 613 832
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
	Stadshypotek	1,10%	2019-09-01
	Stadshypotek	1,10%	2019-09-30
	Stadshypotek	1,47%	2022-06-01
	Stadshypotek	1,57%	2022-06-30
			Kapitalskuld
			Kapitalskuld
			6 265 000
			3 218 168
			2 670 000
			1 834 952
			13 988 120
			14 492 984
	Nästa års amortering beräknas uppgå till		467 568
	Nästa års låneomsättning (exkl amortering) uppgår till		9 193 984
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 326 568
			14 025 416
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 870 272
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)		11 650 280
			1 870 272
			12 155 144
	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 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Fond för inre underhåll		1 555 526
	Källskatt		0
	Upplupna arbetsgivaravgifter		0
	Mervärdesskatt		1 479
			1 486 091
			674
			5 276
			1 548
			1 557 005
			1 493 589
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el		119 500
	Upplupen värme		213 200
	Upplupet vatten		75 200
	Upplupen renhållning		28 000
	Förutbetalda hyror och avgifter		747 151
	Upplupna räntekostnader		4 374
	Upplupet revisionsarvode		16 725
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 000
			119 500
			213 200
			75 200
			28 000
			798 123
			13 809
			16 725
			89 530
			1 291 150
			1 354 087
Not 20	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
	Fastighetsinteckningar		23 183 050
			23 183 050

Falun den 13 / 03 2019


Stefan Aremir

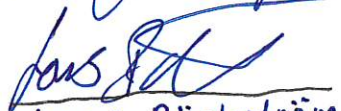

Annika Brus


Daniel Stenvall


Jeanette Åkerblom

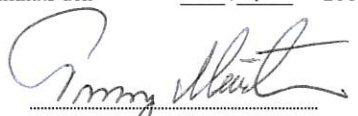

Anna Zetterqvist


Maria Engholm


Jonas Bäckström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 18,4 2019


Christian Appell
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergsmannen, org.nr. 783200-3730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergsmannen 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 professionell 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 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 Bergsmannen 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.

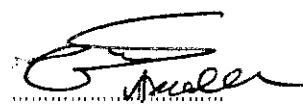
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den 18/4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christian Appell

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Bergsmannen i Falun



197

KR/KVM

SPARANDE



882

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



221

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT










531

KR/KVM

ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 197 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 882 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 221 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 531 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.