




# HSB Bostadsrättsförening Åsen i Borlänge



Org.nr. 782600-2953

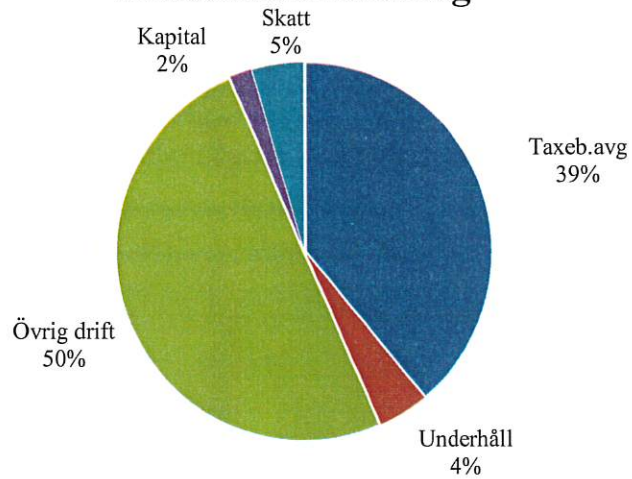
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2018-01-01—2018-12-31**

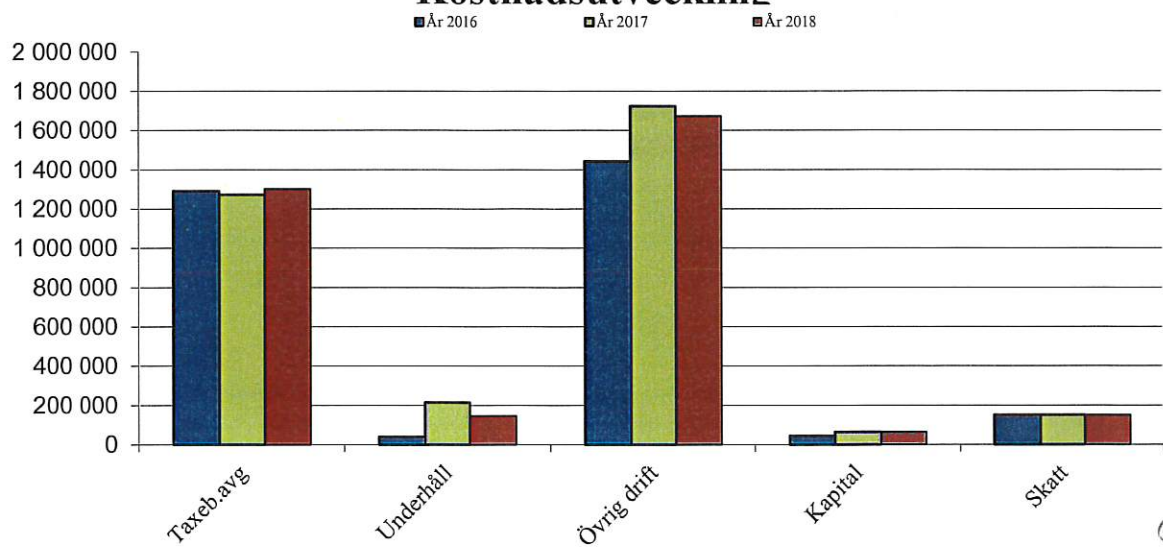
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning 

## Året i sammandrag

### Kostnadsfördelning



### Kostnadsutveckling



R

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lisselhagen 2, Tångringen 2 samt Tångringen 3. På fastigheten har under åren 1959-60 uppförts 4 hus med adress Industrigatan 21-31, Industrigatan 18-24 samt Engelbrektsgatan 11-13 och innehåller 125 lägenheter med bostadsrätter samt 46 bilplatser och 32 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	17	734,5
2 rum och kök	90	5 238,0
<u>3 rum och kök</u>	<u>18</u>	<u>1 237,5</u>
	125	7 210,0

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

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har inte utfört den stadgeenliga besiktningen..  
Underhållsplanen är uppdaterad i juni 2015.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 juli 2007 med 3 %. År 2018 sänktes årsavgiften med 8 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 577 kr/m<sup>2</sup> för 2018. I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 152 (fg år 150). 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 11 (fg år 21) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma


Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2018. I stämman deltog 21 medlemmar.  
Extra föreningsstämman hölls den 19 September 2018.

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Christian Tervonen	ordförande	2019
Mikael Bond	vice ordförande	2020
Peter Breuss	Sekreterare	2020
Sebastian Danielsson	ledamot	2019
Tobias Andersson	ledamot	2019
Hanna Hastegård	utsedd av HSB Dalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för styrelseledamöterna Christian Tervonen, Sebastian Danielsson och Tobias Andersson.

Styrelsen har under året hållit 13 (fg år 11) sammanträden. 

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Christian Tervonen, Peter Breuss, Mikael Bond och Sebastian Danielsson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisor har varit Ingalill Jansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Daniel Magnusson..

### **Vicevärd**

Styrelsen har ingen vicevärd

### **Studie- och fritidsansvarig**

Styrelsen har ingen vald studieorganisatör.

### **Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Christian Tervonen med Peter Breuss som suppleant.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### ***Årets underhåll***

Nytt passagesystem

#### ***Planerat underhåll***

Kontroll av brandsläckare

Kontroll av alla motorvärmare

Nya entré tak

#### ***Historik, underhåll (årtal och åtgärd)***

1997	Fasadisolering.
1998-1999	Balkonginglasning med väggisolering.
1999-2000	Byte av fönster.
2001	Byte av lägenhetsdörrar och bredbandsinstallation.
2003	Upprustning av tvättstugor.
2005	Stamreovering med rörinfordring avloppssystem.
2008-2009	Övergång till femledarsystem el.
2011	OVK-besiktning.
2012	Byte av grovtvättmaskiner.
2013	Byte av 6 fintvättmaskiner och 4 kondensstorktumlare
2015	Byte av ny ventilation
2017	Bergvärme och termostater på element

GH

## Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	4756	5120	5295	5312	5 369
Resultat efter finansiella poster, tkr	963	1277	1894	1 280	1 805
Avgiftsnivå kr/kvm	577	627	660	660	660
Yttre fond kr/kvm	1126	1109	1072	1027	977
Lån kr/kvm	649	668	687	88	87
Soliditet %	79	77	75	88	87
Likviditet i %	347	444	327	532	360
Genomsnittlig skuldränta i %	1,27	1,29	1,39	2,80	6,13

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	507 150	0	8 303 179	11 731 621	1 276 756
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 276 756	-1 276 756
Avgår avsättning till yttre fond enl.budget			272 000	-272 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-146 250	146 250	
Årets resultat					962 872
Belopp vid årets slut	<b>507 150</b>	<b>0</b>	<b>8 428 929</b>	<b>12 882 627</b>	<b>962 872</b>

## Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	12 882 627
Årets resultat	962 872

**Summa till stämmans förfogande** **13 845 499**

*Styrelsen föreslår följande disposition*

**Balanseras i ny räkning** **13 845 499**

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

GH

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 756 427	5 119 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 297	31 659
Summa rörelseintäkter		4 792 724	5 151 543
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-2 735 541	-2 497 790
Periodiskt underhåll	Not 5	-146 250	-214 235
Övriga externa kostnader	Not 6	-159 180	-342 415
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-230 452	-305 527
Avskrivningar	Not 8	-499 127	-452 377
Summa rörelsekostnader		-3 770 551	-3 812 344
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 022 174</b>	<b>1 339 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 456	2 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-63 758	-64 584
Summa finansiella poster		-59 302	-62 443
<b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>		<b>962 872</b>	<b>1 276 756</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>962 872</b>	<b>1 276 756</b>
<b>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</b>			
Årets resultat		962 872	1 276 756
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade budget		-272 000	-486 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		146 250	214 235
<b>Årets överskott</b>		<b>837 122</b>	<b>1 004 991</b>

QH

<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 11	24 045 541	13 629 668
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	7 889 849
		<u>24 045 541</u>	<u>21 519 517</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 046 041</b>	<b>21 520 017</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		566 081	1 884 944
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 288	2 431
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	16 055	7 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	65 232	62 746
		<u>650 656</u>	<u>1 957 849</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	4 200 000	4 700 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 850 656</b>	<b>6 657 849</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 896 697</b>	<b>28 177 866</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 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		507 150	507 150
Yttre underhållsfond		8 428 929	8 303 179
		<u>8 936 079</u>	<u>8 810 329</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 882 627	11 731 621
Årets resultat		962 872	1 276 756
		<u>13 845 499</u>	<u>13 008 377</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 781 578</b>	<b>21 818 706</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	4 719 404	4 860 016
		<u>4 719 404</u>	<u>4 860 016</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		140 612	140 612
Leverantörsskulder		181 639	277 707
Aktuella skatteskulder		0	11 880
Fond för inre underhåll		353 762	353 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	2 318	19 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	717 385	696 288
		<u>1 395 715</u>	<u>1 499 144</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 115 119</b>	<b>6 359 160</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 896 697</b>	<b>28 177 866</b>

OK



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	1 022 174	1 339 199
Avskrivningar	499 127	452 377
Erhållen ränta	4 456	2 141
Erlagd ränta	-63 758	-64 584
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>1 461 999</b>	<b>1 729 133</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 669	-8 895
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-103 429	-365 746
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 346 900</b>	<b>1 354 492</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 025 151	-657 948
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-3 025 151</b>	<b>-657 948</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-140 612	-140 612
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-140 612</b>	<b>-140 612</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 818 863</b>	<b>555 932</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 584 944</b>	<b>6 029 011</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 766 081</b>	<b>6 584 944</b>

OK

## 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	1,3%	Aktivering av bergvärme o passersystem
Inventarier	20,0%	

#### Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens senaste upprättade underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.


#### Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 3 285 382 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. 

Noter	2018	2017
<b>Not 2</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 157 940	4 519 296
Konsumtionsavgifter el	257 432	263 283
Hyror (inkl bortfall)	306 323	313 154
Övriga intäkter	67 733	57 151
	<u>4 789 428</u>	<u>5 152 884</u>
Avsatt till inre fond	-33 000	-33 000
	<u>4 756 427</u>	<u>5 119 884</u>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Ägarbonus	16 676	31 659
Kostnadsersättningar	3 288	0
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	16 333	0
	<u>36 297</u>	<u>31 659</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Drift</b>		
Fastighetskötsel, besiktningar mm	522 409	402 916
Löpande underhåll	222 721	222 524
Taxebundna kostnader:		
El	649 986	549 290
Uppvärmning	291 637	369 255
Vatten	246 798	244 488
Sophämtning	112 653	108 813
Fastighetsavgift/skatt	151 140	151 140
Förvaltningskostnader	330 162	249 662
Övriga driftskostnader	208 036	199 702
	<u>2 735 541</u>	<u>2 497 790</u>
<b>Not 5</b>		
<b>Planerat underhåll</b>		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	214 235
Utfört underhåll huskropp utvändigt	99 000	0
Utfört underhåll mark	26 000	0
Utfört underhåll garage och parkering	21 250	0
	<u>146 250</u>	<u>214 235</u>
<b>Not 6</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 210	15 753
Kontorsmaterial, tele, porto	37 758	55 367
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	5 939	2 146
Extern revision	10 563	10 538
Övriga externa kostnader	95 711	258 611
	<u>159 180</u>	<u>342 415</u>

<b>Noter</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	21 000	21 000
	Mötesarvode	17 000	20 100
	Övriga ersättningar	52 073	0
	Utbildning förtroendevalda	3 400	3 400
	Arvode internrevisor	5 000	5 000
		<u>98 473</u>	<u>49 500</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Vicevärdsarvode	63 000	126 000
	Löner och ersättningar	26 140	84 452
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		<u>89 340</u>	<u>210 652</u>
	Sociala kostnader	42 639	45 375
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>230 452</b>	<b>305 527</b>
	Föreningen har inga anställda		
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	499 127	327 377
	Avskrivningar markanläggningar	0	125 000
		<u>499 127</u>	<u>452 377</u>
<b>Not 9</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	4 456	2 141
		<u>4 456</u>	<u>2 141</u>
<b>Not 10</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	62 756	64 460
	Övriga finansiella kostnader	1 002	124
		<u>63 758</u>	<u>64 584</u>

OK

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 268 889	26 268 889
Omklassificering från pågående nyanläggning	10 915 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 183 889	26 268 889
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-13 131 221	-12 803 844
Årets avskrivningar	-499 127	-327 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 630 348	-13 131 221
Ingående anskaffningsvärde mark	492 000	492 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	492 000	492 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-2 500 000	-2 375 000
Årets avskrivningar	0	-125 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>24 045 541</b>	<b>13 629 668</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	35 196 000	35 196 000
Mark	10 858 000	10 858 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>46 054 000</b>	<b>46 054 000</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Vid årets början	7 889 849	7 231 901
Årets anskaffningar	3 025 151	657 948
Omklassificering	-10 915 000	0
	0	7 889 849
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
Andel i HSB Dalarna	500	500
	500	500
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	8 507	7 729
Skattefordringar	7 548	0
	16 055	7 729
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald fastighetsförsäkring	18 005	16 765
Förutbetald bevakning	0	1 639
Förutbetald kabel-TV	30 701	30 693
Upplupna ränteintäkter	863	535
Förutbetald elmätning	13 114	13 114
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 549	0
	65 232	62 746
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>		
Kortfristig placering i HSB Dalarna	4 200 000	4 700 000
	4 200 000	4 700 000

OK

Noter		2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>		
		Insatser	Upplåtelse-avgifter
			Yttre underhållsfond
		Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	507 150	0
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut		8 303 179
	Avgår avsättning till yttre fond enl.budget		11 731 621
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		1 276 756
	Årets resultat		-272 000
	Belopp vid årets slut	507 150	0
			-146 250
			146 250
			962 872
			962 872
<b>Not 18</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
	Stadshypotek	1,21%	2020-06-01
	Stadshypotek	1,52%	2021-10-30
			Kapitalskuld
			Kapitalskuld
			3 750 000
			3 850 000
			1 110 016
			1 150 628
			4 860 016
			5 000 628
	Nästa års amortering beräknas uppgå till		140 612
	Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till		0
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>4 719 404</b>
			<b>4 860 016</b>
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		562 448
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)		4 156 956
			562 448
			4 297 568
	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 19</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Källskatt	1 500	2 804
	Upplupna arbetsgivaravgifter	818	16 321
		<b>2 318</b>	<b>19 125</b>
<b>Not 20</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupen el	75 811	53 447
	Upplupen värme	41 930	63 745
	Upplupet vatten	20 796	20 796
	Upplupen renhållning	2 493	2 493
	Upplupna semesterlöneskulder	0	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	415 557	455 611
	Upplupna räntekostnader	2 938	1 482
	Upplupet revisionsarvode	10 274	19 774
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 586	78 940
		<b>717 385</b>	<b>696 288</b>
<b>Not 21</b>	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
	Fastighetsinteckningar	18 287 000	18 287 000

QR

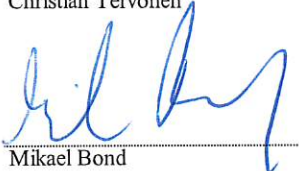
Borlänge den 15/5 2019



Christian Tervonen



Tobias Andersson



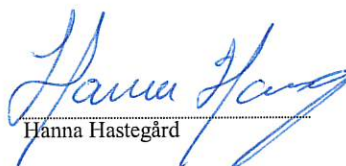
Mikael Bond



Peter Breuss



Sebastian Danielsson

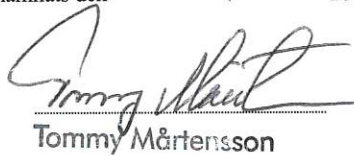


Hanna Hastegård

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 21/5 2019



Ingabill Jansson  
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Åsen, org.nr. 782600-2953

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsen 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. Revisorens 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 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 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 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 Åsen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Borlänge den 2/15 2019



Tommy Mårénsson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ingall Jansson

Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

## HSB Brf Åsen i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<p><b>Sparande</b></p> <p>215 kr/kvm</p>	<p>Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.</p>	<p>5 = &gt; 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = &lt; 100 kr/kvm</p>
	<p><b>Investeringsbehov</b></p>	<p>Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p><b>Skuldsättning</b></p> <p>649 kr/kvm</p>	<p>Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.</p>	<p>5 = &lt; 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 = &gt; 15 000 kr/kvm</p>
	<p><b>Räntekänslighet</b></p> <p>1%</p>	<p>1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna</p>	<p>Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.</p>	<p>5 = &lt; 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = &gt; 20 %</p>
	<p><b>Energikostnad</b></p> <p>159 kr/kvm</p>	<p>Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)</p>	<p>Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.</p>	<p>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.</p>
	<p><b>Tomträtt</b></p> <p>Nej</p>	<p>Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)</p>	<p>Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.</p>	<p>Ja eller nej</p>
	<p><b>Årsavgift</b></p> <p>577 kr/kvm</p>	<p>Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)</p>	<p>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.</p>	<p>Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.</p>