



## HSB Bostadsrättsförening Åsen i Borlänge



Org.nr. 782600-2953

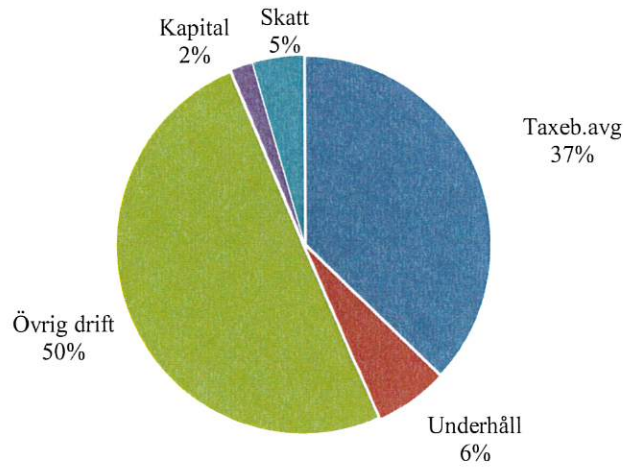
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2017-01-01—2017-12-31**

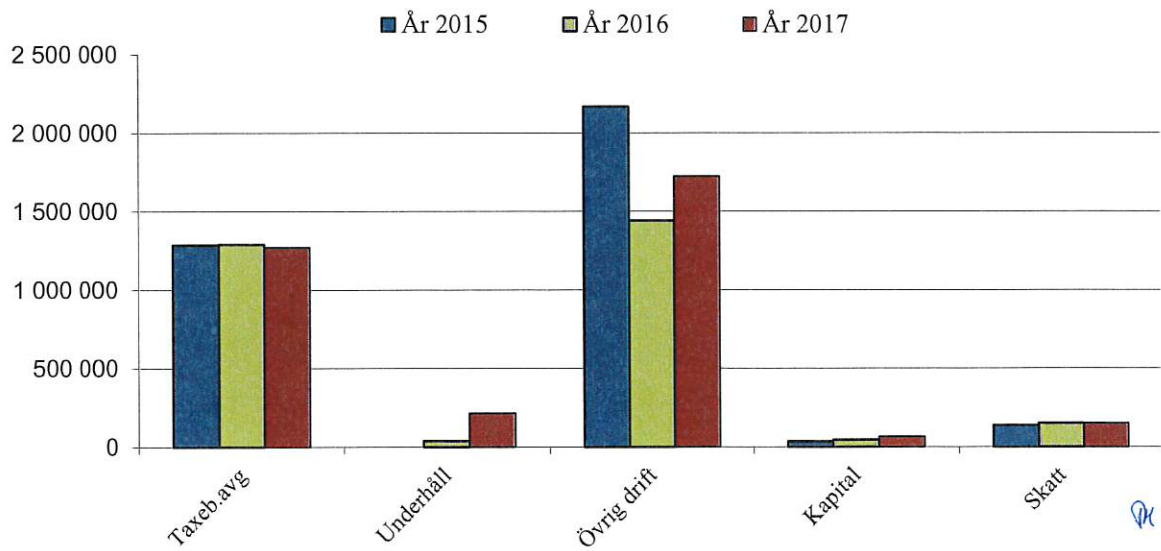
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

## Året i sammandrag

### Kostnadsfördelning



### Kostnadsutveckling



PK

## 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 Engelbrectsgatan 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
3 rum och kök	18	1 237,5
	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 utfört den stadgeenliga besiktningen den 27 december 2017.

Underhållsplanen är uppdaterad i juni 2015.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 juli 2007 med 3 %. År 2017 sänktes årsavgiften med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om avgiftssänkning med 8 % from 1 januari 2018. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 577 kr/m<sup>2</sup> för 2018. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättnnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 150 (fg år 146). 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 21 (fg år 16) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2017. I stämman deltog 15 medlemmar.


Extra föreningsstämman hölls den 4 juli 2017.

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Ulf Österlund	ordförande	2018
Thomas Wilhelmsson	sekreterare	2019
Tobias Andersson	ledamot	2018
Daniel Magnusson	ledamot	2018
Christian Tervonen	ledamot	2019
Inge Ericsson	utsedd av HSB Dalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för styrelseledamöterna Ulf Österlund, Tobias Andersson och Daniel Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 11 (fg år 14) sammanträden. 

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Ulf Österlund, Thomas Wilhelmsson och Daniel Magnusson, 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 Tobias Vestlund och Daniel Magnusson med Daniel Magnusson som sammankallande.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Ulf Österlund.

### **Studie- och fritidsansvarig**

Styrelsen har ingen vald studieorganisatör.

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

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Ulf Östlund men Thomas Wilhelmson som suppleant.

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

#### ***Årets underhåll***

Bergvärme

#### ***Planerat underhåll***

Solceller

#### ***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	Stamrenovering 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

### Flerårsöversikt

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	5120	5295	5312	5 369	5 347
Resultat efter finansiella poster, tkr	1277	1894	1 280	1 805	1 317
Avgiftsnivå kr/kvm	627	660	660	660	660
Yttre fond kr/kvm	1109	1072	1027	977	948
Lån kr/kvm	668	687	88	87	399
Soliditet %	77	75	88	87	79
Likviditet i %	444	327	532	360	302
Genomsnittlig skuldränta i %	1,29	1,39	2,80	6,13	4,14

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	507 150	0	8 031 414	10 109 802	1 893 585
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 893 585	-1 893 585
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			486 000	-486 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-214 235	214 235	
Årets resultat					1 276 756
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>507 150</b>	<b>0</b>	<b>8 303 179</b>	<b>11 731 621</b>	<b>1 276 756</b>

### Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	12 003 386
Årets resultat	1 276 756
Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-486 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	214 235
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>13 008 377</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>13 008 377</b>
--------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 119 884	5 294 621
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 659	13 255
Summa rörelseintäkter		5 151 543	5 307 876
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-2 497 790	-2 375 941
Planerat underhåll	Not 5	-214 235	-39 389
Övriga externa kostnader	Not 6	-342 415	-190 660
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-305 527	-316 215
Avskrivningar	Not 8	-452 377	-452 376
Summa rörelsekostnader		-3 812 344	-3 374 581
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 339 199</b>	<b>1 933 295</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 141	4 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-64 584	-44 322
Summa finansiella poster		-62 443	-39 710
<b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>		<b>1 276 756</b>	<b>1 893 585</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 276 756</b>	<b>1 893 585</b>
<b>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</b>			
Årets resultat		1 276 756	1 893 585
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-486 000	-377 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		214 235	39 389
<b>Årets överskott</b>		<b>1 004 991</b>	<b>1 555 974</b>

OK

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	13 629 668	14 082 045
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	7 889 849	7 231 901
		<u>21 519 517</u>	<u>21 313 946</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 520 017</b>	<b>21 314 446</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaljänstkonto HSB Dalarna		1 884 944	6 029 011
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 431	-2 495
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 729	7 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	62 746	59 433
		<u>1 957 849</u>	<u>6 093 022</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	4 700 000	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 657 849</b>	<b>6 093 022</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 177 866</b>	<b>27 407 468</b>

PK

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	8 303 179	8 031 414
	<u>8 810 329</u>	<u>8 538 564</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 731 621	10 109 802
Årets resultat	1 276 756	1 893 585
	<u>13 008 377</u>	<u>12 003 386</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 818 706</b>	<b>20 541 950</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>4 860 016</u>	<u>5 000 628</u>
	4 860 016	5 000 628
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	140 612	140 612
Leverantörsskulder	277 707	634 943
Aktuella skatteskulder	11 880	11 880
Fond för inre underhåll	353 532	364 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	
	2 804	5 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	<u>712 609</u>	<u>707 714</u>
	1 499 144	1 864 890
<b>Summa skulder</b>	<b>6 359 160</b>	<b>6 865 518</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>28 177 866</b>	<b>27 407 468</b>

OK



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	1 339 199	1 933 295
Avskrivningar	452 377	452 376
Erhållen ränta	2 141	4 612
Erlagd ränta	-64 584	-44 322
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>1 729 133</b>	<b>2 345 961</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 895	13 562
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-365 746	633 593
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 354 492</b>	<b>2 993 115</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-657 948	-7 231 901
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-657 948</b>	<b>-7 231 901</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-140 612	3 799 235
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-140 612</b>	<b>3 799 235</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>555 932</b>	<b>-439 551</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 029 011</b>	<b>6 468 568</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 584 944</b>	<b>6 029 011</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 driftdueligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

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

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,2%
Markanläggningar	5,0%

#### 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 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 1 315 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	2017	2016
<b>Not 2 Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	4 519 296	4 757 182
Konsumtionsavgifter el	263 283	275 104
Hyror (inkl bortfall)	313 154	240 276
Övriga intäkter	57 151	55 060
	<u>5 152 884</u>	<u>5 327 622</u>
Avsatt till inre fond	-33 000	-33 000
	<u>5 119 884</u>	<u>5 294 621</u>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ågarbonus	31 659	0
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	13 255
	<u>31 659</u>	<u>13 255</u>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetskötsel, besiktningar mm	402 916	386 505
Löpande underhåll	222 524	111 262
Taxebundna kostnader:		
El	549 290	414 920
Uppvärmning	369 255	522 746
Vatten	244 488	237 751
Sophämtning	108 813	114 638
Fastighetsavgift/skatt	151 140	151 140
Förvaltningskostnader	249 662	231 255
Övriga driftskostnader	199 702	205 724
	<u>2 497 790</u>	<u>2 375 941</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	214 235	0
Utfört underhåll installationer	0	39 389
	<u>214 235</u>	<u>39 389</u>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 753	14 525
Kontorsmaterial, tele, porto	55 367	74 416
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	2 146	1 213
Extern revision	10 538	10 250
Övriga externa kostnader	258 611	90 256
	<u>342 415</u>	<u>190 660</u>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	21 000	21 000
Mötesarvode	20 100	50 000
Utbildning förtroendevalda	3 400	6 600
Arvode internrevisor	5 000	4 500
	<u>49 500</u>	<u>82 100</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Vicevärdarvode	126 000	115 500
Löner och ersättningar	84 452	74 158
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-751
	<u>210 652</u>	<u>188 907</u>
Sociala kostnader	45 375	45 208
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>305 527</b>	<b>316 215</b>
Föreningen har inga anställda		

<b>Noter</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	327 377	327 376
	Avskrivningar markanläggningar	125 000	125 000
		<u>452 377</u>	<u>452 376</u>
<b>Not 9</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	2 141	4 500
	Ränteintäkter skattekonto	0	112
		<u>2 141</u>	<u>4 612</u>
<b>Not 10</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	64 460	44 122
	Övriga finansiella kostnader	124	200
		<u>64 584</u>	<u>44 322</u>

OK

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 268 889	26 268 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 268 889	26 268 889
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-12 803 844	-12 476 473
Årets avskrivningar	-327 377	-327 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 131 221	-12 803 844
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	-2 375 000	-2 250 000
Årets avskrivningar	-125 000	-125 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 500 000	-2 375 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>13 629 668</b>	<b>14 082 045</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	7 231 901	0
Årets anskaffningar	657 948	7 231 901
	<b>7 889 849</b>	<b>7 231 901</b>
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
Andel i HSB Dalarna	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	7 729	7 073
	<b>7 729</b>	<b>7 073</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald fastighetsförsäkring	16 765	14 579
Förutbetald bevakning	1 639	1 530
Förutbetald kabel-TV	30 693	30 210
Förutbetald elmätning	13 649	13 114
	<b>62 746</b>	<b>59 433</b>
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>		
Kortfristig placering i HSB Dalarna	4 700 000	0
	<b>4 700 000</b>	<b>0</b>

OK

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

**Not 17 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	507 150	0	8 031 414	10 109 802	1 893 585
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 893 585	-1 893 585
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			486 000	-486 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-214 235	214 235	
Årets resultat					1 276 756
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>507 150</b>	<b>0</b>	<b>8 303 179</b>	<b>11 731 621</b>	<b>1 276 756</b>

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,46%	2018-10-30	1 150 628	1 191 240
Stadshypotek	1,21%	2020-06-01	3 850 000	3 950 000
			5 000 628	5 141 240
 Kortfristig del av långfristig skuld			 140 612	 140 612
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>4 860 016</b>	<b>5 000 628</b>
 Beräknad amortering under de närmaste 5 åren		 703 060		

1 150 628 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	2 804	5 421
	<b>2 804</b>	<b>5 421</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el	53 447	48 638
Upplupen värme	63 745	58 445
Upplupet vatten	20 796	20 796
Upplupen renhållning	2 493	2 493
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 321	13 925
Förutbetalda hyror och avgifter	455 611	460 961
Upplupna räntekostnader	1 482	1 534
Upplupet revisionsarvode	19 774	14 774
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 940	86 148
	<b>712 609</b>	<b>707 714</b>

**Not 21 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

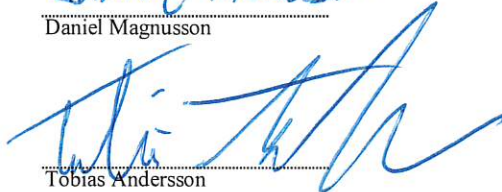
Uttagna fastighetsinteckningar	18 287 000	18 287 000
Ställda fastighetsinteckningar	18 287 000	18 287 000

Borlänge den 14 / 3 2018

  
Ulf Österlund

  
Daniel Magnusson


  
Christian Tervonen


  
Tobias Andersson

  
Tomas Wilhelmsson

  
Inge Ericsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6 / 4 2018

  
Ingalill Jansson  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsen för år 2017.

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 2017 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. Revisorerans 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.

### 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. Den 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 revisionsssed 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggsamt sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Borlänge den 6/4 2018



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ingalill Jansson

Av föreningen vald revisor

## ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**BALANSRÄKNINGEN (BR)** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

**INRE UNDERHÅLLSFOND** är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**LIKVIDITET** visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara över 100%.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

**RESULTATRÄKNINGEN (RR)** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

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

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

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