

HSB Bostadsrättsförening Alrik i Borlänge



Org.nr. 782600-0015

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

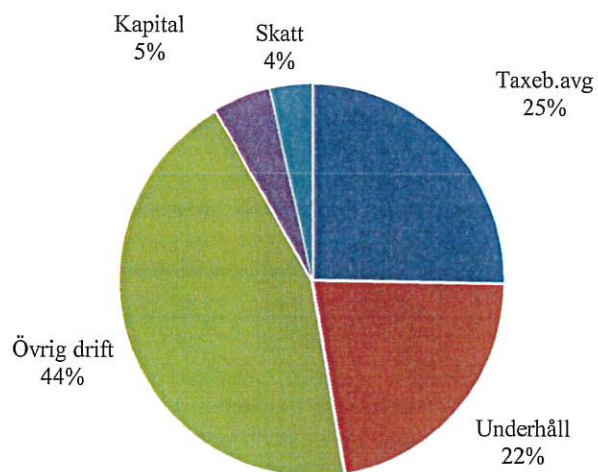
2018-01-01—2018-12-31

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

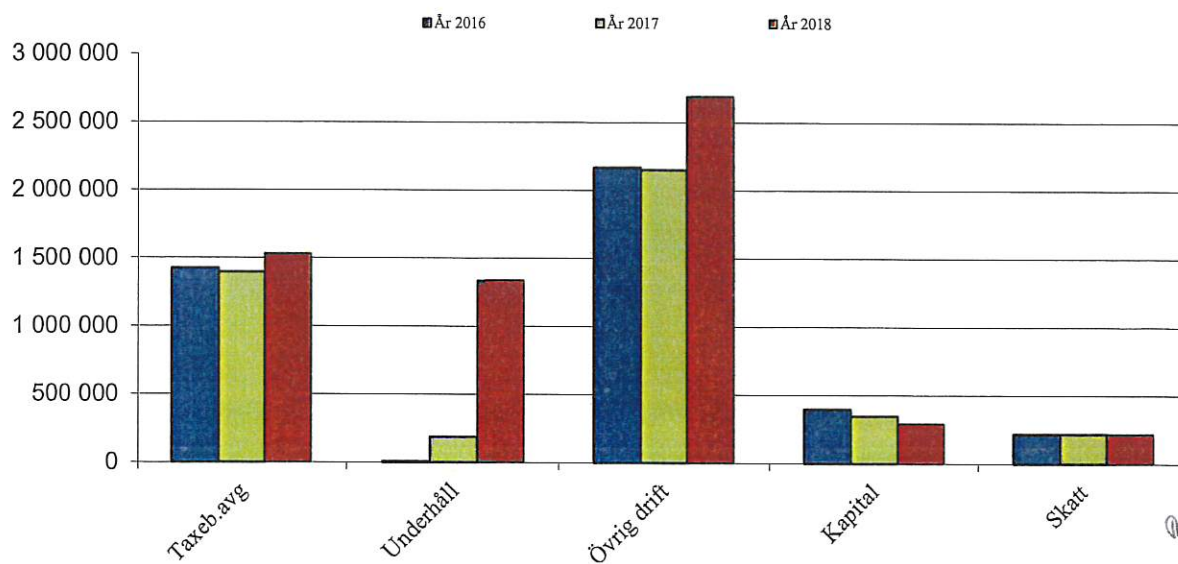
24

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 7. På fastigheten har under åren 1966-67 uppförts 2 hus med adress Hagavägen 1 A-C samt Vasagatan 16 A-C och innehåller 174 lägenheter med bostadsrätter och 1 lokaler med hyresrätt samt 66 bilplatser och 58 garageplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	34	1 232,5
2 rum och kök	52	3 201,5
3 rum och kök	71	5 256,0
4 rum och kök	17	1 572,5
Totalt bostäder	174	11 262,5
Lokaler	1	18,0
Total lokalarea inkl övriga utrymmen		822,0

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.

Städningen har besörjts av HSB Dalarna.

Den stadgeenliga besiktningen för 2018 har genomförts.

Underhållsplanen har upprättats 2015 och uppdaterats år 2018.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2013 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter under 2019. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 539 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV och bredband. Bostadsrättsinnehavaren betalar själv sin hushållsel.

Medlemsantal

Under året har 23 (27) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 208 (213).

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. Även HSB Dalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018. I stämman deltog 36 (29) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Till stämman:

Anita Olsson	ordförande	2019
Lars G Eriksson	vice ordförande	2020
Johan Olofsson	sekreterare	2020
Eva Dahl	ledamot	2019
Jessika Nilsson	ledamot	2020
Gurbet Sewger	ledamot	2019

Per Leidevall utsedd av HSB Dalarna

94

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anita Olsson, Eva Dahl och Gurbet Sewger

Styrelsen har under året hållit 12 (12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anita Olsson, Eva Dahl, Johan Olofsson och Lars G Eriksson två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Göte Westman med Diane Silversved Herrdin som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Rune Johnsson och Henrik Modin, med Rune Johnsson som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Dalarna med Diana Ärleborn som förvaltare.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Anita Olsson med Lars G Eriksson som suppleant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historik

År	Åtgärd
1995	Badrumsrenovering.
2001	Balkonger.
2004	Fönsterbyten.
2005	Entrédörrar.
2011	Fasadrenovering Fjärrvärmeanläggning
2012	Ombyggnad av undercentral och temperaturgivare i varje lägenhet Miljöstation ombyggd till molok
2013	Värmeåtervinning i ventilation. Fläktbyten. Tilläggsisolering av vind.
2014	Postboxar. Motorvärmaruttag till bilplatser. Reparation av vägg vid garagedfart.
2015	Spolning av stammar. Byte av lägenhetsdörrar.
2016	8 nya parkeringsplatser.
2017	Hissbyte.

Årets underhåll

Utbyte av kantsten på gården.

Planerat underhåll

Byte av passagesystem

Tvättbokningssystem.

Åtgärder avloppsstammar

Byte av varm o kall vatten stammar

Qu

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 534	7 104	6 482	6 468	6 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	-386	2 261	1 534	1 632	1 531
Avgiftsnivå kr/kvm	539	539	539	539	539
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	456	517	484	434	387
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	1 590	1 637	1 685	1 726	1 769
Soliditet %	44	44	39	36	33
Likviditet i %	141	144	177	272	259
Genomsnittlig skuldränta i %	1,49	1,74	1,95	2,33	3,04

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	578 960	66 740	6 261 743	7 491 615	2 260 733
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				2 260 733	-2 260 733
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			597 000	-597 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-1 335 424	1 335 424	
Årets resultat					-385 537
Belopp vid årets slut	578 960	66 740	5 523 319	10 490 772	-385 537

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	10 490 772
Årets resultat	-385 537

Summa till stämmans förfogande **10 105 235**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **10 105 235**

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

Qu

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 534 090	7 104 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 479	231 434
Summa rörelseintäkter		6 601 569	7 335 761
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-4 105 156	-3 487 688
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 335 424	-186 654
Övriga externa kostnader	Not 6	-139 597	-111 609
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-192 555	-161 046
Avskrivningar	Not 8	-922 755	-786 006
Summa rörelsekostnader		-6 695 487	-4 733 003
Rörelseresultat		-93 918	2 602 758
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	3 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-291 619	-346 024
Summa finansiella poster		-291 619	-342 025
Resultat efter finansiella poster / före skatt		-385 537	2 260 733
Årets resultat		-385 537	2 260 733
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
<i>Årets resultat</i>		<i>-385 537</i>	<i>2 260 733</i>
<i>Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan</i>		<i>-597 000</i>	<i>-597 000</i>
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		<i>1 335 424</i>	<i>186 654</i>
Årets överskott		352 886	1 850 387

OK

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	33 910 404	34 786 228
Inventarier	Not 12	187 049	233 980
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	35 264	0
		<u>34 132 717</u>	<u>35 020 208</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		34 133 217	35 020 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		2 389 606	2 596 873
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 579	420
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	31 869	10 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 499	221 691
		<u>2 576 554</u>	<u>2 829 824</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 16	6 771	8 021
		<u>6 771</u>	<u>8 021</u>
Summa omsättningstillgångar		2 583 325	2 837 845
Summa tillgångar		36 716 542	37 858 554

OK

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	645 700	645 700
Yttre underhållsfond	5 523 319	6 261 743
	<u>6 169 019</u>	<u>6 907 443</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 490 772	7 491 615
Årets resultat	-385 537	2 260 733
	<u>10 105 235</u>	<u>9 752 348</u>
Summa eget kapital	16 274 254	16 659 791
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>12 487 703</u>	<u>19 229 319</u>
	12 487 703	19 229 319
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	6 749 116	575 624
Leverantörsskulder	212 293	270 635
Aktuella skatteskulder	0	8 849
Fond för inre underhåll	263 344	301 647
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	729 832
	<u>7 954 585</u>	<u>1 969 443</u>
Summa skulder	20 442 288	21 198 762
Summa eget kapital och skulder	36 716 542	37 858 554

QM

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-93 918	2 602 758
Avskrivningar	922 755	786 006
Erhållen ränta	0	3 999
Erlagd ränta	-291 619	-346 024
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	537 218	3 046 739
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 004	-67 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 985 141	-246 016
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 568 364	2 732 859
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-35 264	-6 031 982
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-35 264	-6 031 982
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 741 616	-620 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 741 616	-620 624
Årets kassaflöde	-208 516	-3 919 747
Likvida medel vid årets början	2 604 894	3 754 732
Likvida medel vid årets slut	2 396 377	2 604 894

44

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	1,9%
Markanläggningar	6,3%
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 110.665 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
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 067 920	6 067 920
	Hyror (inkl bortfall)	368 471	360 626
	Övriga intäkter	102 699	678 489
		<u>6 539 090</u>	<u>7 107 035</u>
	Avgiftsbortfall	-5 000	-2 500
	Rabatter/Avdrag	0	-208
		<u>6 534 090</u>	<u>7 104 327</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	35 143	78 460
	Kostnadsersättningar	2 295	152 974
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	30 041	0
		<u>67 479</u>	<u>231 434</u>
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	1 058 951	693 986
	Löpande underhåll	258 307	386 146
	Taxebundna kostnader:		
	El	501 237	494 019
	Uppvärmning	467 022	406 946
	Vatten	377 195	351 347
	Sophämtning	182 967	141 934
	Fastighetsavgift/skatt	217 750	217 750
	Förvaltningskostnader	470 386	409 703
	Övriga driftskostnader	571 340	385 858
		<u>4 105 156</u>	<u>3 487 688</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll installationer	171 383	186 654
	Utfört underhåll mark	1 123 017	0
	Utfört underhåll garage och parkering	41 024	0
		<u>1 335 424</u>	<u>186 654</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 729	1 911
	Kontorsmaterial, tele, porto	18 282	24 045
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	5 680	1 423
	Extern revision	13 838	13 338
	Övriga externa kostnader	100 068	70 892
		<u>139 597</u>	<u>111 609</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	97 500	77 999
	Mötesarvode	50 400	42 000
	Övriga ersättningar	0	5 175
	Utbildning förtroendevalda	3 100	0
	Arvode internrevisor	5 000	5 000
		<u>156 000</u>	<u>130 174</u>
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	36 555	30 872

OK

Noter		2018	2017
	Summa personalkostnader	192 555	161 046
	Föreningen har inga anställda		
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	806 843	670 093
	Avskrivningar markanläggningar	68 981	68 982
	Avskrivningar inventarier	46 931	46 931
		<u>922 755</u>	<u>786 006</u>
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	0	3 999
		<u>0</u>	<u>3 999</u>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	291 416	343 943
	Övriga finansiella kostnader	203	2 081
		<u>291 619</u>	<u>346 024</u>

Q4

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 060 666	37 692 102
Årets investeringar	0	5 860 730
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	-492 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 060 666	43 060 666
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-10 169 233	-9 991 306
Årets avskrivningar	-806 843	-670 093
Årets utrangering	0	492 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 976 076	-10 169 233
Ingående anskaffningsvärde mark	1 121 738	1 121 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 121 738	1 121 738
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 098 814	1 098 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 098 814	1 098 814
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-325 757	-256 775
Årets avskrivningar	-68 981	-68 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-394 738	-325 757
Bokfört värde	33 910 404	34 786 228
Taxeringsvärde		
Byggnad	53 763 000	53 763 000
Mark	16 732 000	16 732 000
Taxeringsvärde totalt	70 495 000	70 495 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	334 498	334 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 498	334 498
Ingående ackumulerade avskrivningar	-100 518	-53 587
Årets avskrivningar	-46 931	-46 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 449	-100 518
Bokfört värde	187 049	233 980
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Vid årets början	0	2 598 656
Årets anskaffningar	35 264	2 769 908
Omklassificering	0	-5 368 564
	35 264	0
Not 14 Långfristiga placeringar		
Andel i HSB Dalarna	500	500
	500	500
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	20 983	10 841
Skattefordringar	10 886	0
	31 869	10 841
Not 16 Kassa och Bank		
Bank	6 771	8 021
	6 771	8 021

OK

Noter				2018-12-31	2017-12-31	
Not 17	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	578 960	66 740	6 261 743	7 491 615	2 260 733
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				2 260 733	-2 260 733
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			597 000	-597 000	
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-1 335 424	1 335 424	
	Årets resultat					-385 537
	Belopp vid årets slut	578 960	66 740	5 523 319	10 490 772	-385 537
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	Stadshypotek	712249	1,51%	2022-12-01	5 649 260	5 649 260
	Stadshypotek	744980	1,88%	2019-06-30	1 349 000	1 761 000
	Stadshypotek	861133	1,53%	2022-06-30	3 790 000	3 830 000
	Stadshypotek	872238	1,55%	2021-09-01	3 186 059	3 219 683
	Swedbank hypotek	2858531961	0,73%	2019-11-25	1 547 500	1 570 000
	Swedbank hypotek	2858599422	1,16%	2019-12-20	3 715 000	3 775 000
					19 236 819	19 804 943
	Nästa års amortering beräknas uppgå till				632 116	575 624
	Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till				6 117 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 487 703	19 229 319
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 528 464	2 302 496
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)				16 076 239	16 926 823
	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 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				0	168
	Upplupna arbetsgivaravgifter				0	176
					0	344
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupen el				56 000	49 057
	Upplupen värme				71 000	60 298
	Upplupet vatten				30 884	30 884
	Upplupen renhållning				14 727	14 727
	Förutbetalda hyror och avgifter				482 641	536 089
	Upplupna räntekostnader				35 256	35 197
	Upplupet revisionsarvode				18 504	18 504
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				20 820	67 589
					729 832	812 345
Not 21	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Fastighetsinteckningar				22 563 000	22 563 000

Borlänge den 15/4 2019


Anita Olsson


Eva Dahl


Gurbet Sewger


Johan Olofsson


Lars Eriksson G


Per Leidevall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 20/4 2019


Göte Vestman


Tommy Mårtensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Alrik, org.nr. 782600-0015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alrik för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Alrik 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.

Borlänge den 2014 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Göte Westman

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Alrik i Borlänge



	NYCKELTAL Sparande 155 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 1590 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 111 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 539 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.