

HSB Bostadsrättsförening Dagny i Borlänge



Org.nr. 782600-0577

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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

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 fastigheten Dagny 6. På fastigheten har under 1964 uppförts 2 hus med adress Vasagatan 12-14 och innehåller 190 lägenheter med bostadsrätter, 1 lokal med bostadsrätt, 3 lokaler med hyresrätter samt 80 bilplatser och 74 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	50	1 614
2 rum och kök	52	3 000
3 rum och kök	72	5 218
4 rum och kök	16	1 400
Totalt bostäder	190	11 232
Lokaler	4	162,5

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 MälarDalarna. Städningen har besörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen utförde den stadgeenliga besiktningen den 7 oktober 2019. Underhållsplanen är upprättad 2014 och uppdaterad i år 2016.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2004 med 8 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade avgifter 2020. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 497 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV och bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållssjälvt.

Medlemsantal

Under året har 26 (20) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 234 (226). 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 MälarDalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. I stämman deltog 33 (40) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 27 februari 2019, för att anta de nya stadgarna, 2011 version 5.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman:
Roger Johansson	ordförande	2020
Anna-Kajsa Lindström	sekreterare	2021
Yngve Rönnstedt	ledamot	2020
Leif Sundström	ledamot	2021
Evelina Larsson	sekreterare	2020
Maria Bergkvist	utsedd av HSB MälarDalarna	

Suppleant

Bengt Hamelius	suppleant	2020
----------------	-----------	------

cc

Styrelsen har under året hållit 10 (12) sammanträden samt 1 (2) driftmöten tillsammans med Brf Alrik och Brf Gudröd.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Roger Johansson, Anna-Kajsa Lindström och Leif Sundström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulla Vinteus med Inger Frans som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Arne Lindström och Helge Randa med Arne Lindström som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har HSB MälarDalarna med Diana Ärleborn som förvaltare.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige frågan ligger hos styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2001	Ombyggnad och inglasning balkonger.
2004	Fönsterbyte alla lägenheter.
2005	Byte av entrédörrar (portar).
2007	Markiser på balkongerna.
2011	Breddning av gångväg mellan Alrik och Dagny
2012	Installation av 3-fas in i lägenheterna Byte av lägenhetsdörrar
2013	Tvättmaskiner, torktumlare Förstärkning av brandgatan Breddat infarten till husen
2014	Miljöstation Byte av värmepumpar och värmeväxlare
2015	Byte av 6 st hissar 10 nya parkeringsplatser med motorvärmare Takisolering, Breddning av väg
2016	Garage klädsel Fasadtvätt Markarbeten
2017	Byte av lyktstolpar (5 st) Byte grovtvättmaskin 14A Vissa nya planteringar LED-belysning garage
2018	Kamerautrustning garage Påbörja relining kök, badrum Byte av rör för varmvatten Motorvärmare Övernattningsrum

Årets underhåll

Relinig slutförd
Nytt passagesystem
Ny torktumlar i 14A
Övernattningsrum färdigställt

cc

Planerat underhåll

Rep garagetak
Renovering grovtvättstuga
Solceller (för omkring 2 Mkr)

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	6 322	6 079	5 972	6 121	5 973
Resultat efter finansiella poster tkr	1 343	548	1 655	1 535	1 711
Avgiftsnivå kr/kvm	497	497	497	497	497
Yttre fond kr/kvm (inkl lokal)	531	479	542	511	474
Lån kr/kvm (inkl lokal)	580	313	328	343	359
Soliditet %	75%	79%	80%	78%	76%
Likviditet i %	230%	208%	279%	147%	148%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,38%	1,06%	1,18%	1,68%	2,31%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppl- avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	911 965	0	5 866 208	14 987 178	547 815
Omföring av årets resultat enl årsstämma				547 815	-547 815
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-265 332	265 332	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			450 000	-450 000	
Årets resultat					1 343 119
Belopp vid årets slut	911 965	0	6 050 876	15 350 325	1 343 119

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	15 534 993
Disponerat ur UH-fonden	265 332
Avsatt till UH-fonden	- 450 000
Årets resultat	<u>1 343 119</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	16 693 444

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	16 693 444
-------------------------	------------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 158 451 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Dagny i Borlänge****Resultaträkning****2019-01-01
2019-12-31** **2018-01-01
2018-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 322 179	6 068 266
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	48 954
Summa rörelseintäkter		6 322 179	6 117 220

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 850 446	-3 531 873
Planerat underhåll	Not 5	-265 333	-1 216 085
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-165 458	-181 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-634 584	-612 915
Summa rörelsekostnader		-4 915 821	-5 542 334

Rörelseresultat**1 406 358** **574 886****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 077	14 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-72 316	-41 470
Summa finansiella poster		-63 239	-27 071

Årets resultat**1 343 119** **547 815****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-450 000	-450 000
Disposition underhållsfond	265 332	1 216 085
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-184 668	766 085

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**1 158 451** **1 313 900**

cc

**HSB Brf Dagny i Borlänge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	25 365 225	18 286 807
Mark	Not 11	1 056 450	1 056 450
Markanläggningar	Not 12	1 332 245	1 395 247
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	2 677 844
		<u>27 753 920</u>	<u>23 416 348</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	542	542
		<u>542</u>	<u>542</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>27 754 462</u>	<u>23 416 890</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	5 350	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 598 111	2 804 058
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	41 298	41 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>352 944</u>	<u>250 684</u>
		<u>3 997 703</u>	<u>3 096 040</u>

Kortfristiga placeringar	Not 17	0	1 800 000
--------------------------	--------	---	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 997 703</u>	<u>4 896 040</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**31 752 165****28 312 930**

cc

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		911 965	911 965
Underhållsfond		6 050 876	5 866 208
		<u>6 962 841</u>	<u>6 778 173</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 350 325	14 987 178
Årets resultat		1 343 119	547 815
		<u>16 693 444</u>	<u>15 534 993</u>
Summa eget kapital		<u>23 656 285</u>	<u>22 313 166</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 015 894	2 038 956
		<u>4 015 894</u>	<u>2 038 956</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	2 593 062	1 791 976
Leverantörsskulder		244 116	822 891
Aktuell skatteskuld		54 442	0
Fond för inre underhåll		351 074	364 510
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	64 075	270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	773 217	981 161
		<u>4 079 986</u>	<u>3 960 809</u>
Summa skulder		<u>8 095 880</u>	<u>5 999 765</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 752 165</u>	<u>28 312 930</u>

cc

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 343 119	547 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	634 584	612 915
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 977 703	1 160 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 610	-43 197
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-681 909	778 440
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 188 184	1 895 973
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 972 156	-2 677 844
Investeringar/försäljningar av finansiella anl tillgångar	0	1 400 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 972 156	-1 277 844
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 778 024	-181 976
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 778 024	-181 976
Årets kassaflöde	-1 005 948	436 153
Likvida medel vid årets början	4 604 058	4 167 906
Likvida medel vid årets slut	3 598 111	4 604 058

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. 

**HSB Brf Dagny i Borlänge****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,3 %

Markanläggningar 3,3-5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. 

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 629 700	5 629 700
	Hyrer	520 041	398 375
	Övriga avgifter	28 250	3 650
	Övriga intäkter	161 402	51 884
	Bruttoomsättning	6 339 393	6 083 609
	Hysesbortfall	-17 214	-15 343
		6 322 179	6 068 266
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	27 413
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	21 541
		0	48 954
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	722 265	654 906
	Reparationer	221 796	259 384
	El	406 030	376 996
	Uppvärmning	368 610	384 588
	Vatten	376 943	363 164
	Sophämtning	193 431	174 037
	Övriga avgifter	513 459	532 678
	Förvaltningskostnader	602 270	466 498
	Fastighetsavgift	268 040	220 390
	Övriga driftskostnader	177 603	99 233
		3 850 446	3 531 873
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	78 801	274 122
	Underhåll installationer	24 849	774 310
	Underhåll huskropp utvändigt	22 141	0
	Underhåll enligt plan	139 542	167 653
		265 333	1 216 085
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	100 600	101 300
	Övriga arvoden	44 650	49 425
	Revisorsarvode	0	5 000
	Löner och andra ersättningar	163	0
	Sociala kostnader	20 045	25 736
		165 458	181 461
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	571 582	549 913
	Markanläggningar	63 002	63 002
		634 584	612 915
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	9 077	14 399
		9 077	14 399
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	72 091	41 470
	Övriga finansiella kostnader	225	0
		72 316	41 470

DC

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 104 868	36 104 868
Årets nyanskaffning	4 972 156	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	2 677 844	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 754 868	36 104 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 818 061	-17 268 148
Årets avskrivningar	-571 582	-549 913
Utgående avskrivningar	-18 389 643	-17 818 061
Bokfört värde	25 365 225	18 286 807
Taxeringsvärde för Brf Dagny i Borlänge. Värdeår 1964.		
Byggnad	68 404 000	54 156 000
Mark	21 637 000	16 183 000
Taxeringsvärde totalt	90 041 000	70 339 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 056 450	1 056 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 056 450	1 056 450
Bokfört värde	1 056 450	1 056 450
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 583 414	1 583 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 583 414	1 583 414
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 167	-125 165
Årets avskrivningar	-63 002	-63 002
Utgående avskrivningar	-251 169	-188 167
Bokfört värde	1 332 245	1 395 247
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 677 844	
Årets investeringar	0	2 677 844
Omklassificeringar	-2 677 844	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 677 844
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	542	542

cc

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 15

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 350

0

5 350

0

Not 16

Övriga kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

0

12 626

Skattekonto

41 298

28 672

41 298

41 298

Not 17

Kortfristiga placeringar

HSB Mälardalarna, specialinlåning.

0

1 800 000

Not 18

Eget kapital

Uppl. avgifter

Insatser

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

0

911 965

5 866 208

14 987 178

547 815

Omföring av årets resultat enligt årsstämma

547 815

-547 815

Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut

-265 332

265 332

Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan

450 000

-450 000

Årets resultat

1 343 119

Belopp vid årets slut

0

911 965

6 050 876

15 350 325

1 343 119

Not 19

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Konv.datum

Belopp

Nästa års amortering

Stadshypotek AB

917035

0,95%

2020-06-01

838 942

57 856

Stadshypotek AB

933503

1,45%

2021-09-01

1 200 014

94 120

Swedbank Hyp. AB

2858531987

1,13%

2020-02-28

1 600 000

40 000

Swedbank Hyp. AB

2951496898

1,46%

2026-04-24

2 970 000

60 000

6 608 956

251 976

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 015 894

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

5 349 076

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

14 906 700

14 906 700

Summa ställda säkerheter

14 906 700

14 906 700

Not 20

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

251 976

181 976

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)

2 341 086

1 610 000

2 593 062

1 791 976

Not 21

Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter

18 827

0

Källskatt

45 248

0

Övriga kortfristiga skulder

0

270

64 075

270

Not 22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

523 482

506 535

Upplupna räntekostnader

9 078

5 216

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

240 657

469 410

773 217

981 161

cc



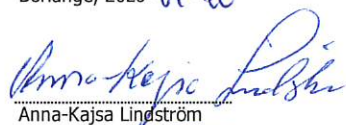
HSB Brf Dagny i Borlänge

Noter

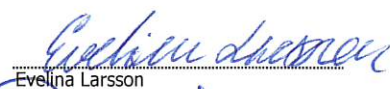
2019-12-31

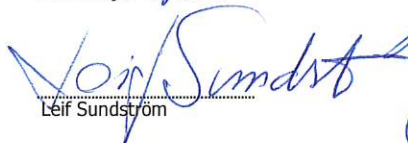
2018-12-31

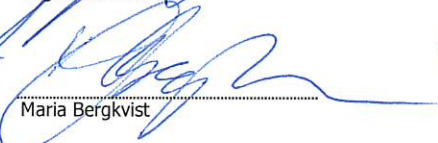
Borlänge, 2020-04-20

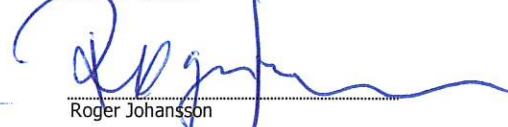

Anna-Kajsa Lindström


Yngve Rönnerstedt

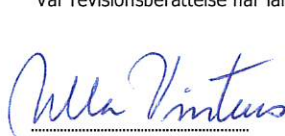

Evelina Larsson


Leif Sundström

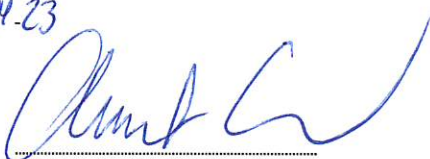

Maria Bergkvist


Roger Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23


Ulla Vinteus

Ulla Vinteus
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dagny i Borlänge, org.nr. 782600-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagny i Borlänge för år 2019.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Dagny i Borlänge för år 2019 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 23/4 2020


Christina Cedersjö

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

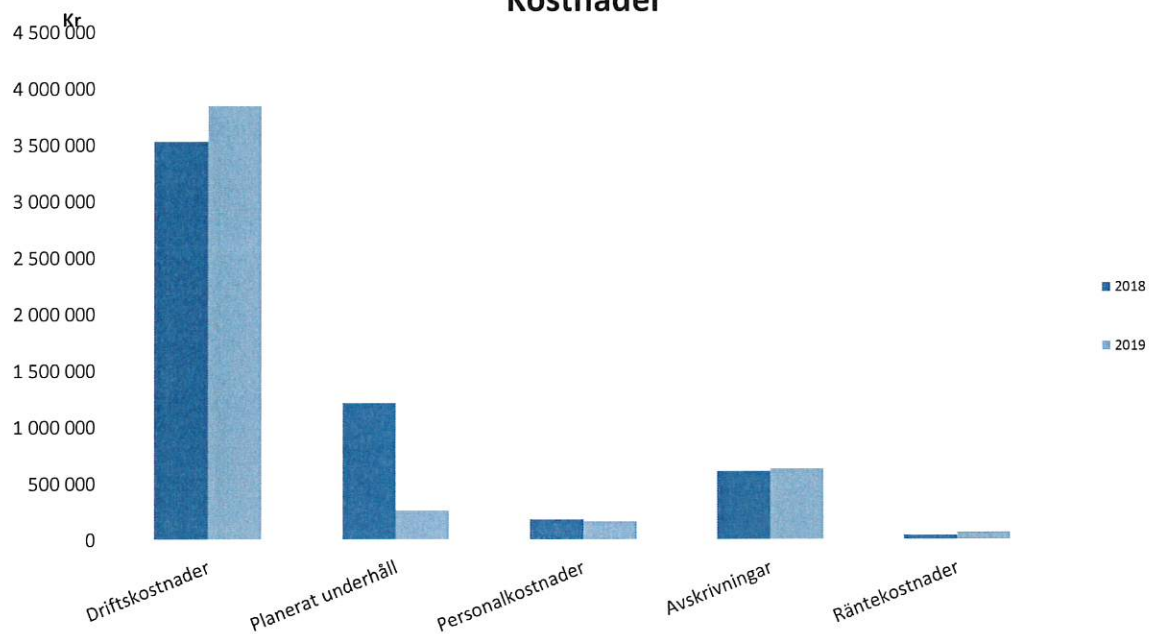


Av föreningen vald revisor

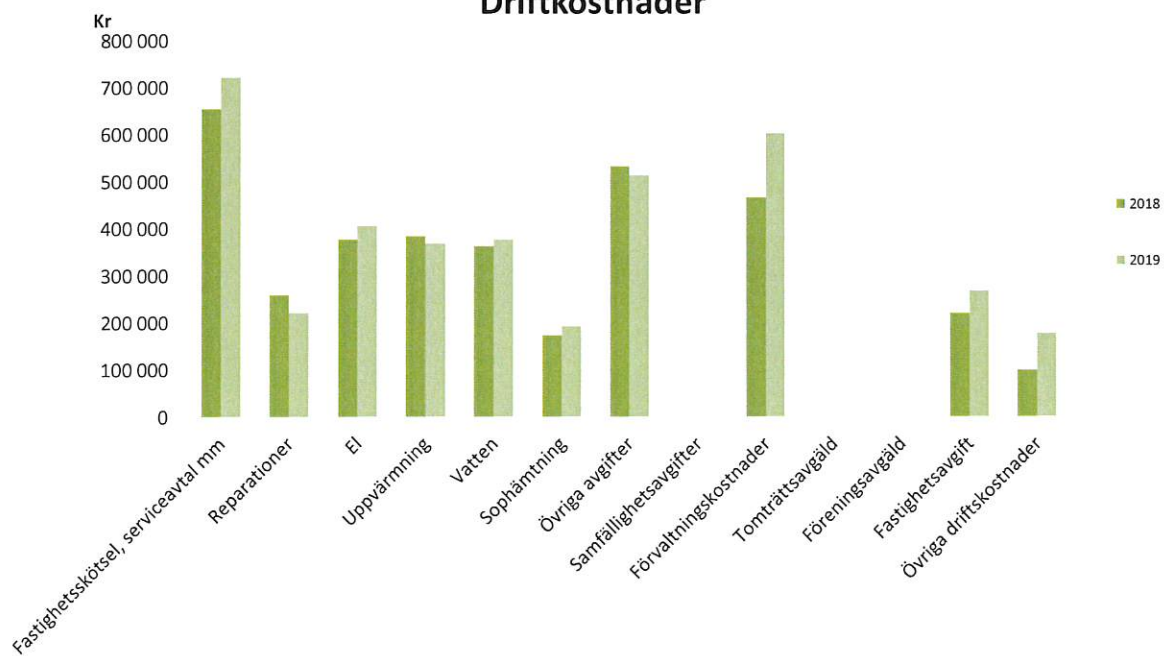


HSB Brf Dagny i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Dagny i Borlänge



197
KR/KVM
SPARANDE



579
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



1%
RÄNTEKÄNSLIGHET



101
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



497
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 197 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 kr/kvm	 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 579 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 1%	 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 101 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 497 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	 Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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, exklusive låneomsättningar. 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/ytte 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 resultat-dispositionen 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 resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.