



HSB Bostadsrättsförening Gudröd i Borlänge



Org.nr. 716412-7248

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 8. På fastigheten har under 1976 uppförts 1 hus med adress Vasagatan 10 A-C och innehåller 88 lägenheter med bostadsrätter samt 48 bilplatser och 44 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	9	191,0
2 rum och kök	31	1 718,0
3 rum och kök	48	3 822,5
	88	5 731,5

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

Fastighetsskötseln, städningen samt den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Energideklaration som var planerad till 2019 fick dispens och sköts upp p.g.a. byte av fönster, tilläggsisolering och ny fasad. Den kommer att genomföras under 2020.

Den stadgeenliga besiktningen 2019 sköts upp p.g.a. omfattande arbeten med fönster och fasad och i och kommer att genomföras i samband med energideklaration.

Underhållsplanen är upprättad 2015 av styrelsen och reviderad 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 1996 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 538 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel- TV samt bredband 250/100. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållssel själv.

Medlemsantal

Under året har 12 (12) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 106 (106). HSB MälarDalarna 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. Även HSB MälarDalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 Maj 2019. I stämman deltog 38 (31) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:	Tom stämman
Leif Häagg	ordförande 2020
Ingegerd Lundgren	Vice ordförande 2020
Tommy Turpeinen	sekreterare 2020
Britt Olsson	ledamot 2021
Maria Jöhnemark	ledamot 2021
Camilla Nilsson	utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 12 (11) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leif Häagg, Ingegerd Lundgren, Tommy Turpeinen och Britt Olsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Henrik Navjord med Jan-Erik Fernqvist som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Hemmingson och Lilian Sandin, med Ingrid Hemmingsson som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit styrelsen.

Studie- och fritidsansvarig

Gun-Britt Jaxgård har varit studieansvarig.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige hänsköts till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2000	Omläggning av yttertaget
2001	Installation bredband
2003	Renovering av hissarna, byte expansionskärl
2005	Inglasning av balkonger
2009	Renovering av trapphusen
2011	Renovering av pergolan med nytt tak och utbyte av väggarna. Ombyggnad av f.d piskrummet till samlingslokal och styrelserum. Totalrenovering av WC/dusch i anslutning till ovanstående.
2012	Ny värmväxlare
2013	Ombyggnad del av cykelrum till Gymlokal Ommålning av golv och väggar i samtliga cykelrum
2014	Ombyggnad f.d. verkstad till övernattningsrum Bredda infarten till fastigheten, omläggning asfaltytor, samt komplettering med marksten. Byte av tvättmaskiner och torktumlare Ny sopstation typ Molok underjordsbehållare
2015	Statuskontroll genomförd, OVK besiktning, Färdigställande av markarbeten
2016	Byte av 3 st frånluftsfläktar inkl. styr o reglersystem.
2017	Nytt låssystem till entréer och övriga allmänna utrymmen. Uppsättning av droppvarnare i samtliga lägenheters diskbänkskåp. Projektering har påbörjats för fönster och fasad byte. Renovering hobbyrum Utbyte kameraövervakning garage, ny belysning garage o parkering
2018	Utbyggnad av kameraövervakning i garage Nya motorvärmarruttag på alla parkeringar mot Jussi Björlings väg Nya belysningsarmaturer (LED) alla entréer samt målning av entrétaken Byte fönster Inläggning av värmebalk garageuppfarter

Årets underhåll

Fasadbyte med 50 mm tilläggsisolering
Solceller på fasaden, gavel och framsida. Bidrag har ännu inte erhållits men ansökan är inlämnad.
Nytt staket och ny grind mellan huset och kyrkan
Nya ytskikt och ny el-dragning på balkonger
Golvutjämning matkällare

OC

Planerat underhåll 2020

Byte till smart-vvc i hela huset
Ny fasad på balkonger och entréer
Ta ner popplarna om positivt beslut från länsstyrelsen
Statuskontroll av samtliga lägenheter
Intrimning av energiförbrukning
Energideklaration

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 358	3 280	3 245	3 281	3 286
Resultat efter finansiella poster tkr	-625	-428	3 855	786	619
Avgiftsnivå kr/kvm	538	538	538	538	538
Yttre fond kr/kvm	1 732	1 638	1 732	1 692	1 633
Lån kr/kvm	864	0	0	0	123
Soliditet %	73%	92%	91%	93%	88%
Likviditet i %	77%	322%	634%	464%	403%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,43%	0%	0%	0%	1,78%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	572 800	10 237 086	8 666 955	-427 940
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-427 940	427 940
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-511 252	511 252	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		200 000	-200 000	
Årets resultat				-624 504
Belopp vid årets slut	572 800	9 925 834	8 550 267	-624 504

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	8 239 015
Disponerat ur UH-fonden	511 252
Avsatt till UH-fonden	- 200 000
Årets resultat	- 624 504
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 925 763

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	7 925 763
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -313 252 kr,
se resultaträkningen.

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

de



HSB Brf Gudröd i Borlänge

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 358 257	3 313 554
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	831 808	32 118
Summa rörelseintäkter		4 190 065	3 345 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 401 474	-2 343 458
Planerat underhåll	Not 5	-511 252	-779 453
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-341 498	-308 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-524 564	-353 241
Summa rörelsekostnader		-4 778 789	-3 784 183
Rörelseresultat		-588 725	-438 511
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	10 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-35 779	0
Summa finansiella poster		-35 779	10 571
Årets resultat		-624 504	-427 940
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-200 000	-200 000
Disposition underhållsfond		511 252	779 453
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		311 252	579 453
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-313 252	151 513

cc

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

Byggnader	Not 10	21 770 354	12 737 177
Mark	Not 11	604 419	604 419
Markanläggningar	Not 12	1 236 652	1 284 833
Inventarier	Not 13	102 800	128 500
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	721 990
		<u>23 714 225</u>	<u>15 476 919</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 23 714 725 15 477 419

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	0	-24 208
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		512 533	5 088 396
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	31 747	31 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>919 396</u>	<u>86 411</u>
		<u>1 463 676</u>	<u>5 182 344</u>

Summa omsättningstillgångar 1 463 676 5 182 344

Summa tillgångar**25 178 401** **20 659 764**

cc

**HSB Brf Gudröd i Borlänge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 18

Bundet eget kapital

Insatser

572 800

572 800

Underhållsfond

9 925 834

10 237 086

10 498 634

10 809 886

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 550 267

8 666 955

Årets resultat

-624 504

-427 940

7 925 763

8 239 015

Summa eget kapital

18 424 397

19 048 900

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

4 850 000

0

4 850 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 20

100 000

0

Leverantörsskulder

210 166

558 807

Aktuell skatteskuld

32 313

0

Fond för inre underhåll

593 199

641 436

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

7 849

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

960 477

410 621

1 904 004

1 610 863

Summa skulder

6 754 004

1 610 863

Summa eget kapital och skulder**25 178 401****20 659 764***cc*

**HSB Brf Gudröd i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-624 504	-427 940
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	524 564	353 241
Kassaflöde från löpande verksamhet	-99 939	-74 699
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-857 194	108 382
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	193 641	28 388
Kassaflöde från löpande verksamhet	-763 492	62 071
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 761 870	-4 807 720
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 761 870	-4 807 720
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 950 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 950 000	0
Årets kassaflöde	-4 575 362	-4 745 649
Likvida medel vid årets början	5 088 396	9 834 045
Likvida medel vid årets slut	513 033	5 088 396

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

**HSB Brf Gudröd 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	1,1% (Solceller samt fasader har aktiverats och uträngörats 2019-12-31)
Markanläggningar	3,3%
Inventarier	10,0%

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2.563.246 kr

Övrigt

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

**HSB Brf Gudröd i Borlänge**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 082 296	3 082 296
	Hyror	315 347	249 683
	Övriga avgifter	12 238	7 400
	Övriga intäkter	17 228	61 938
	Bruttoomsättning	3 427 109	3 401 317
	Hysesbortfall	-11 855	-7 015
	Avsatt till inre fond	-56 997	-80 748
		3 358 257	3 313 554
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	17 229
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	831 808	14 889
		831 808	32 118
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	489 789	542 509
	Reparationer	1 349 341	243 608
	El	120 698	97 197
	Uppvärmning	434 728	429 442
	Vatten	161 000	169 628
	Sophämtning	105 929	96 170
	Övriga avgifter	287 981	302 759
	Förvaltningskostnader	233 469	232 882
	Fastighetsavgift	149 650	117 970
	Övriga driftskostnader	68 889	111 294
		3 401 474	2 343 458
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll bostäder	0	67 500
	Underhåll gemensamma utrymmen	29 323	75 265
	Underhåll installationer	19 288	543 462
	Underhåll markytor	290	0
	Underhåll enligt plan	462 351	93 226
		511 252	779 453
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	67 000	36 123
	Övriga arvoden	219 063	205 950
	Revisorsarvode	0	3 500
	Löner och andra ersättningar	2 571	12 840
	Sociala kostnader	52 865	49 619
		341 498	308 032
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	299 554	208 608
	Restvärdesavskrivning	151 129	70 752
	Markanläggningar	48 181	48 181
	Inventarier	25 700	25 700
		524 564	353 241
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	0	10 571
		0	10 571
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	35 435	0

cc

**HSB Brf Gudröd i Borlänge****Noter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga finansiella kostnader	344	0
	35 779	0

lc

**HSB Brf Gudröd i Borlänge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 681 711	14 608 033
Årets nyanskaffning	8 761 870	4 440 000
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	721 990	0
Årets utrangering	-704 037	-366 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 461 534	18 681 711
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 944 534	-6 031 496
Årets omklassificeringar	0	0
Årets utrangering	536 062	295 570
Årets avskrivningar	-282 708	-208 608
Utgående avskrivningar	-5 691 180	-5 944 534
Bokfört värde	21 770 354	12 737 177
Taxeringsvärde för Brf Gudröd i Borlänge. Värdeår 1975.		
Byggnad	36 745 000	29 517 000
Mark	11 400 000	8 600 000
Taxeringsvärde totalt	48 145 000	38 117 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	604 419	604 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 419	604 419
Bokfört värde	604 419	604 419
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 445 436	1 445 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 445 436	1 445 436
Ingående ackumulerade avskrivningar	-160 603	-112 422
Årets avskrivningar	-48 181	-48 181
Utgående avskrivningar	-208 784	-160 603
Bokfört värde	1 236 652	1 284 833
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	257 000	257 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 000	257 000
Ingående avskrivningar	-128 500	-102 800
Årets avskrivningar	-25 700	-25 700
Utgående avskrivningar	-154 200	-128 500
Bokfört värde	102 800	128 500
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	721 990	354 270
Årets investeringar	0	367 720
Omklassificeringar	-721 990	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	721 990
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc



HSB Brf Gudröd i Borlänge

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	-24 208		
		0	-24 208		
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		0	10 034		
Skattekonto		31 747	21 712		
		31 747	31 746		
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	572 800	10 237 086	8 666 955	-427 940
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-427 940	427 940
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-511 252	511 252	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			200 000	-200 000	
Årets resultat					-624 504
Belopp vid årets slut	0	572 800	9 925 834	8 550 267	-624 504
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hyp. AB	2951553425	1,18%	2024-05-24	4 950 000	100 000
				4 950 000	100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 850 000	
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					4 450 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				10 891 000	10 891 000
Varav frigjorda				3 646 000	10 891 000
Summa ställda säkerheter				7 245 000	0
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				100 000	0
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 357	0
Källskatt				3 990	0
Övriga kortfristiga skulder				2 502	0
				7 849	0
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				265 912	259 060
Upplupna räntekostnader				5 517	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				689 048	151 561
				960 477	410 621

cc



HSB Brf Gudröd i Borlänge

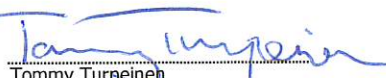
Noter

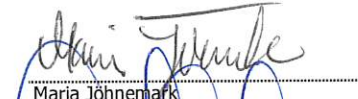
2019-12-31

2018-12-31

Borlänge, 2020-04-21


Britt Olsson


Tommy Turpeinen

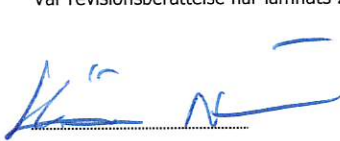

Maria Jönnemark


Ingegerd Lundgren

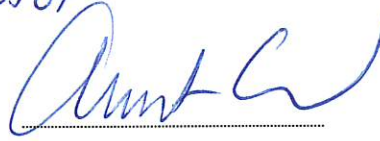

Leif Hägg


Camilla Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07



Henrik Navjord
Av stämman vald revisor



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gudröd i Borlänge, org.nr. 716412-7248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gudröd 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorn 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, 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 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 Gudröd 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:

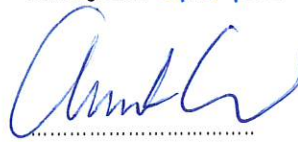
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 7/5 2020
21/04 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

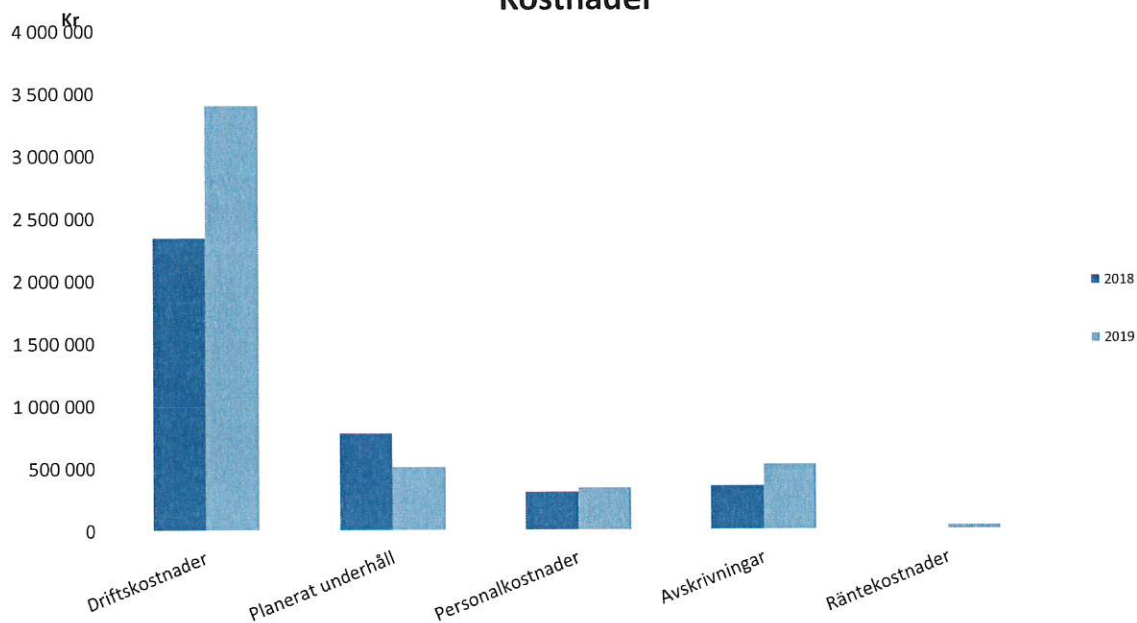


Av föreningen vald revisor

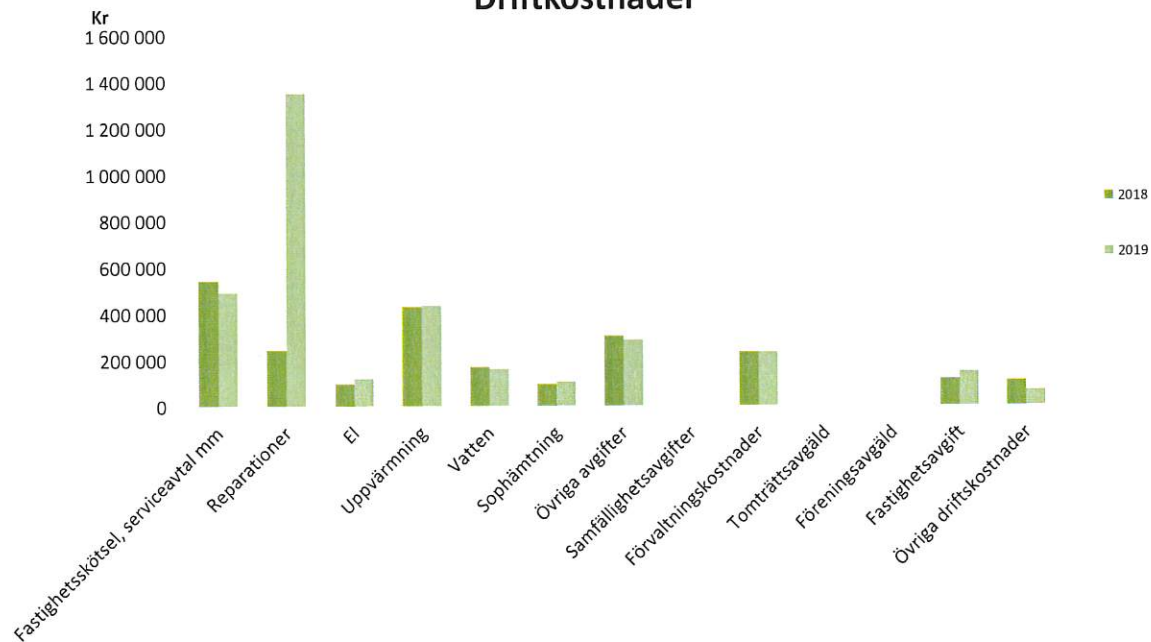


HSB Brf Gudröd i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Gudröd i Borlänge



72
KR/KVM
SPARANDE



864
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



125
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

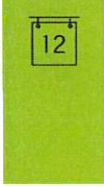


Nej
TOMTRÄTT



538
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL Sparande 72 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 864 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 125 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 538 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.

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 notförförteckning.

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/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.