



HSB Bostadsrättsförening Kören i Borlänge



Org.nr. 782600-3332

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 Kören 1. På fastigheten har under 1972 uppförts 8 hus med adress Betesgatan 23-25 samt Allfarvägen 79-89 och innehåller 136 lägenheter med bostadsrätter samt 115 bilplatser och 49 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	14	532,0
2 rum och kök	50	3 222,0
3 rum och kök	72	5 548,0
	136	9 302,0

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

Fastighetsskötseln, städningen och fastighetsförvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har utfört den stadgeenlig besiktning 2019-08-22
Underhållsplan har uppdaterats under 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2019 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om höjning med 2 % av årsavgifter från den 1 januari 2020. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 650 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

Medlemsantal

Under året har 23 (15) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 166 (167). 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 2 maj 2019. I stämman deltog 31 (34) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: Till stämman

Mikael Peleback	ordförande	2020
Björn Bergkvist	sekreterare	2020
Ann-Kristin Persson	ledamot	2020
Dick Andersson	ledamot	2020
Mattias Hagelin	ledamot	2021
Sharif Johar	ledamot	2021

Åke Nilsson utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 10 (13) sammanträden. *cc*

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann-Kristin Persson och Mikael Peleback, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ingalill Jansson, med Kurt Risberg som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monika Lindberg och Stina Rajalahti med Monika Lindberg som sammankallande, Monika avgick 2019-12-31

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Mikael Peleback med Dick Andersson som suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen inleder takbyte till en ungefärlig kostnad om 11 miljoner kronor. Nya lån kommer att tas för att finansiera investeringen.

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2005-2006	Fönsterbyte.
2011	Balkonginglasning.
2013	Installation av nya fläktar i vissa lägenheter. Ny styrning av fläkten i samlingslokalen
2015	2st Lekparker Byte av entrédörrar Bokningstavla i tvättstuga Rengöring av ledningsrör
2016	Plantering framsida vid 81:an Nytt sadeltak på tvättstuga samt utbyggnad 1 st nya uteplatser
2017	Lägenhetsdörrar Numrering av hus Infotavlor
2018	Asfaltering

Årets underhåll

- Takbyte inleds
- Passagesystem

Planerat underhåll

- Takbyte fortsätter

cc

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	6 313	6 164	6 144	6 027	6 108
Resultat efter finansiella poster tkr	1 315	838	1 679	1 371	1 093
Avgiftsnivå kr/kvm	637	624	624	606	606
Yttre fond kr/kvm	423	398	401	342	295
Lån kr/kvm	1 740	1 713	1 773	1 530	1 658
Soliditet %	42%	40%	37%	36%	31%
Likviditet i %	175%	332%	272%	155%	213%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,32%	1,32%	1,36%	1,90%	2,47%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppl- avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	352 800	42 200	3 871 586	6 484 320	837 602
Omföring av årets resultat enl årsstämma				837 602	-837 602
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-141 218	141 218	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			200 000	-200 000	
Årets resultat					1 315 250
Belopp vid årets slut	352 800	42 200	3 930 368	7 263 140	1 315 250

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	7 321 922
Disponerat ur UH-fonden	141 218
Avsatt till UH-fonden	200 000
Årets resultat	1 315 250
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	8 578 390

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 8 578 390

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 256 468 kr,
se resultaträkningen.

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

ac



HSB Brf Kören i Borlänge

Resultaträkning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 313 328	6 206 195
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	53 334
Summa rörelseintäkter		6 313 328	6 259 529

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 735 298	-3 593 881
Planerat underhåll	Not 5	-141 219	-722 811
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-238 999	-237 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-666 947	-645 460
Summa rörelsekostnader		-4 782 462	-5 199 678

Rörelseresultat

	1 530 865	1 059 852
--	------------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 299	1 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-216 914	-223 552
Summa finansiella poster		-215 615	-222 250

Årets resultat

	1 315 250	837 602
--	------------------	----------------

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond	-200 000	-700 000
Disposition underhållsfond	141 218	722 811
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-58 782	22 811

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond

	1 256 468	860 413
--	------------------	----------------

cc



HSB Brf Kören i Borlänge

Balansräkning

2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	22 855 977	22 523 376
Mark	Not 11	548 000	548 000
Markanläggningar	Not 12	284 228	316 776
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	3 120 167	904 827
		<u>26 808 372</u>	<u>24 292 979</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

Summa anläggningstillgångar

26 811 173 24 295 780

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	1 314	10 339
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 315 197	3 126 281
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	499 812	422 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 044	119 955
		<u>2 958 367</u>	<u>3 678 910</u>

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 300 000 1 300 000

Summa omsättningstillgångar

4 258 367 4 978 910

Summa tillgångar

31 069 540 29 274 689



HSB Brf Kören i Borlänge

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	352 800	352 800
Upplåtelseavgifter	42 200	42 200
Underhållsfond	3 930 368	3 871 586
	4 325 368	4 266 586
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 263 140	6 484 320
Årets resultat	1 315 250	837 602
	8 578 390	7 321 922
Summa eget kapital	12 903 758	11 588 508
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 6 449 400	12 571 577
	6 449 400	12 571 577
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 9 737 496	4 071 127
Leverantörsskulder	227 242	345 623
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 69 590	964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 1 682 054	696 890
	11 716 382	5 114 604
Summa skulder	18 165 782	17 686 181
Summa eget kapital och skulder	31 069 540	29 274 689

cc

**HSB Brf Kören i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 315 250	837 602
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	666 947	645 460
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 982 197	1 483 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-90 541	-147 163
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	935 408	3 310 351
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 827 064	4 646 250
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 182 340	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-698 028
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 182 340	-698 028
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-455 808	-4 015 808
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-455 808	-4 015 808
Årets kassaflöde	-811 084	-67 586
Likvida medel vid årets början	4 426 281	4 493 867
Likvida medel vid årets slut	3 615 197	4 426 281

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

**HSB Brf Kören 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	2%
Markanläggningar	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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4.321.456 kr

Övrigt

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



HSB Brf Kören i Borlänge

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 921 460	5 805 132
Hyror	345 021	349 581
Övriga avgifter	12 300	1 275
Övriga intäkter	65 176	88 583
Bruttoomsättning	6 343 957	6 244 571
 Hyresbortfall	 -30 629	 -38 376
	6 313 328	6 206 195
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ågarbonus	0	28 548
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	24 786
	0	53 334
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	874 325	924 262
Reparationer	190 649	118 756
El	190 979	173 270
Uppvärmning	937 104	932 772
Vatten	338 963	326 004
Sophämtning	322 576	209 869
Övriga avgifter	182 730	205 065
Förvaltningskostnader	420 178	467 844
Fastighetsavgift	166 250	126 060
Övriga driftskostnader	111 545	109 979
	3 735 298	3 593 881
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	354 424
Underhåll installationer	18 574	66 748
Underhåll huskropp utvändigt	0	55 428
Underhåll markytor	11 412	204 938
Underhåll enligt plan	111 233	41 273
	141 219	722 811
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 500	47 650
Övriga arvoden	151 600	108 963
Revisorsarvode	0	5 000
Löner och andra ersättningar	2 932	34 300
Sociala kostnader	38 967	41 614
	238 999	237 526
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	612 910	612 911
Markanläggningar	32 548	32 549
Inventarier	21 489	0
	666 947	645 460
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 299	1 302
	1 299	1 302
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	216 415	223 552
Övriga finansiella kostnader	499	0
	216 914	223 552



HSB Brf Kören i Borlänge

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	31 337 508	31 337 508
Årets nyanskaffning	62 173	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	904 827	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 304 508	31 337 508
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 814 132	-8 201 221
Årets avskrivningar	-634 399	-612 911
Utgående avskrivningar	-9 448 531	-8 814 132
Bokfört värde	22 855 977	22 523 376
Taxeringsvärde för brf Kören i Borlänge. Värdeår 1972.		
Byggnad	41 563 000	31 590 000
Mark	11 462 000	8 316 000
Taxeringsvärde totalt	53 025 000	39 906 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	548 000	548 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	548 000	548 000
Bokfört värde	548 000	548 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	650 978	650 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	650 978	650 978
Ingående ackumulerade avskrivningar	-334 202	-301 653
Årets avskrivningar	-32 548	-32 549
Utgående avskrivningar	-366 750	-334 202
Bokfört värde	284 228	316 776
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	904 827	
Årets investeringar	3 182 340	904 827
Omklassificeringar	-967 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 120 167	904 827
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar i HSB Mälardalarna	2 800	2 800

DC



HSB Brf Kören i Borlänge

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 314	10 339		
		1 314	10 339		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		77 477	139 824		
Skattekonto		422 335	282 511		
		499 812	422 335		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.		1 300 000	1 300 000		
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 200	352 800	3 871 586	6 484 320	837 602
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				837 602	-837 602
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-141 218	141 218	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			200 000	-200 000	
Årets resultat					1 315 250
Belopp vid årets slut	42 200	352 800	3 930 368	7 263 140	1 315 250
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	840116	1,27%	2022-03-01	3 754 400	80 000
Stadshypotek AB	843555	1,60%	2020-03-01	3 901 611	88 172
Stadshypotek AB	845138	1,50%	2022-03-01	2 835 000	60 000
Stadshypotek AB	888897	1,30%	2020-12-01	1 301 832	92 988
Stadshypotek AB	906831	1,40%	2020-03-30	778 734	54 648
Swedbank Hyp. AB	2951020862	0,94%	2020-02-28	3 615 319	80 000
				16 186 896	455 808
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 449 400	
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					13 907 856
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar					
Fstighetsinteckningar				18 871 000	18 871 000
Summa ställda säkerheter				18 871 000	18 871 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				455 808	455 808
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 281 688	3 615 319
				9 737 496	4 071 127
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				21 453	0
Källskatt				47 173	0
Övriga kortfristiga skulder				964	964
				69 590	964
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				501 787	480 687
Upplupna räntekostnader				7 908	3 133
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 172 359	213 070
				1 682 054	696 890

cc



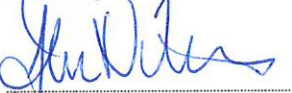
HSB Brf Kören i Borlänge

Noter

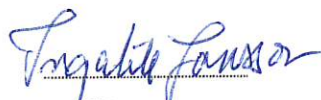
2019-12-31

2018-12-31

Borlänge, 2020-04-15


Ann-Kristin Persson
Björn Bergkvist
Dick Andersson
Sharif Johar
Mattias Hagelin
Mikael Peleback
Åke Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20


Ingalill Jansson
Av stämman vald revisor
Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kören i Borlänge, org.nr. 782600-3332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kören 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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.

ac

- 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 Kören 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 revisor 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 revisor 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 20/7 2020



Christina Cederöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



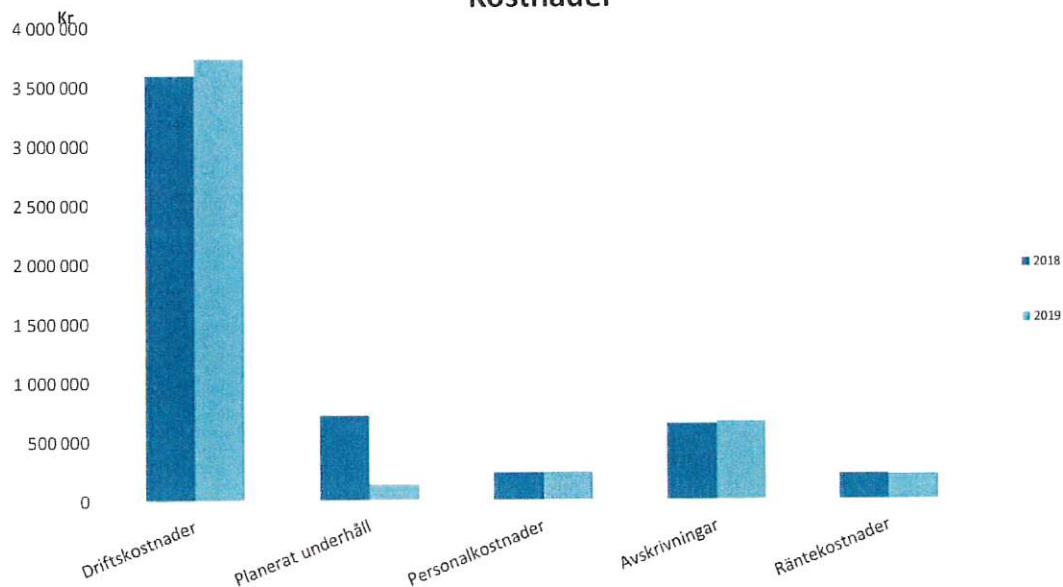
Av föreningen vald revisor



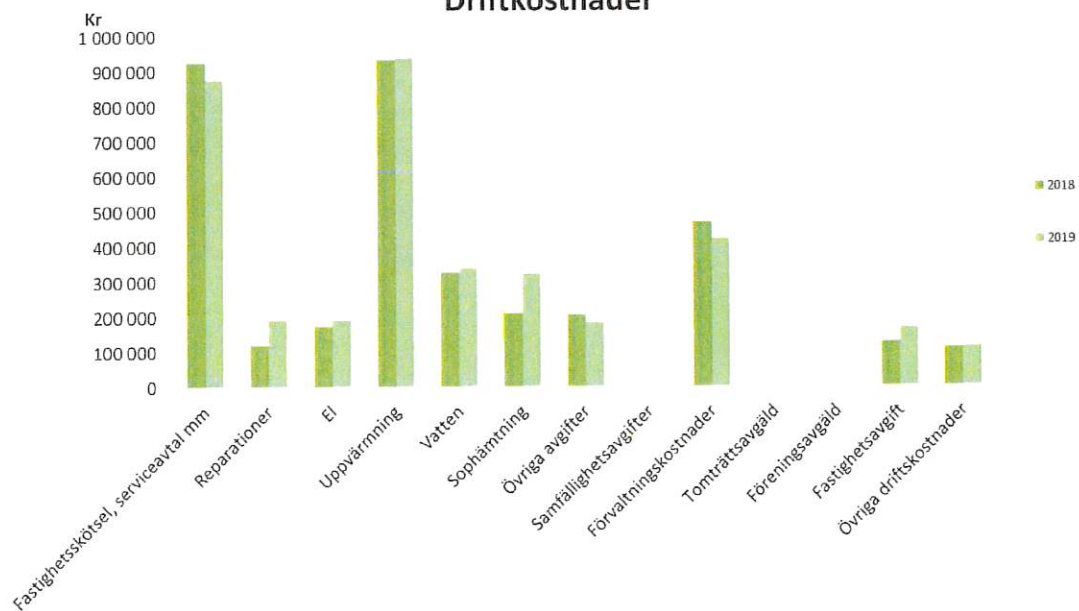
Org Nr: 782600-3332

HSB Brf Kören i Borlänge

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kören i Borlänge



228
KR/KVM
SPARANDE



1740
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



158
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

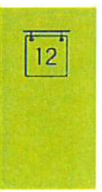


Nej
TOMTRÄTT



637
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL Sparande 228 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-behoven.	 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 1740 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 158 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 637 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/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.