



## **HSB Bostadsrättsförening Majoren i Borlänge**



Org.nr. 782600-1831

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

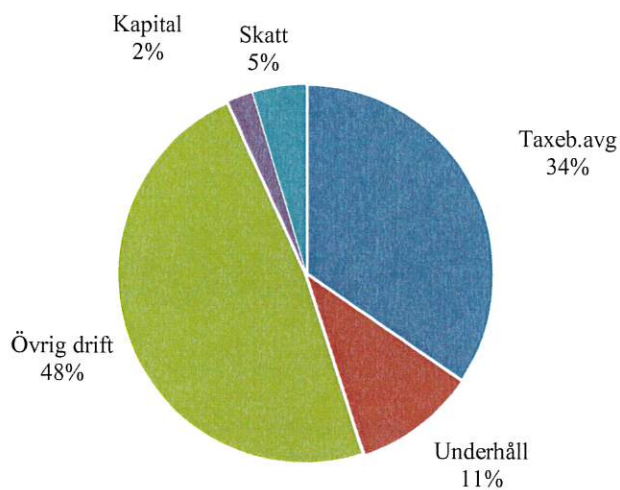
**2018-01-01—2018-12-31**

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

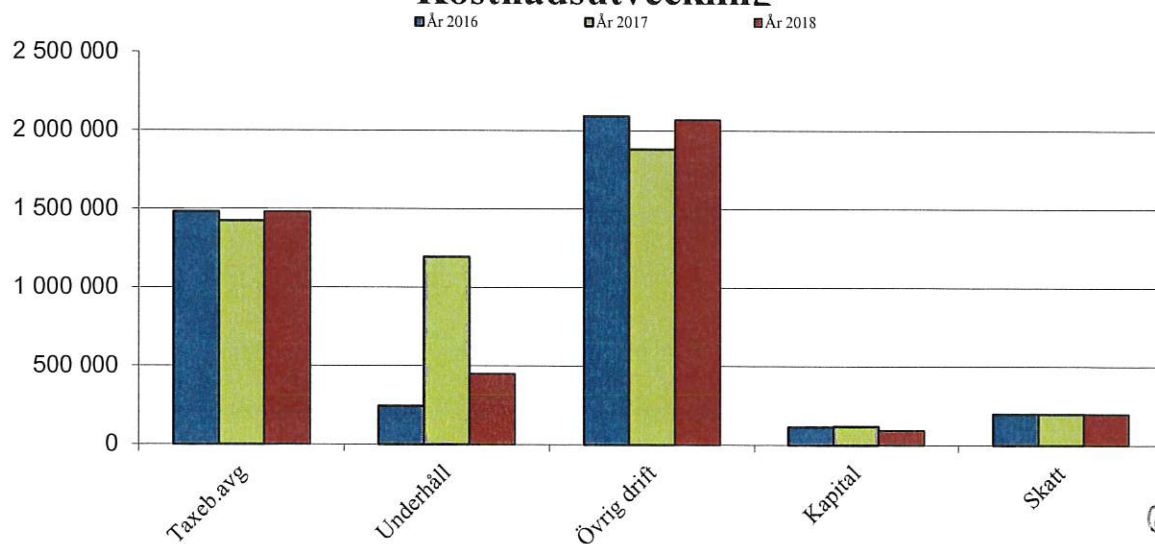
AK

## Året i sammandrag

### Kostnadsfördelning



### Kostnadsutveckling



Q

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hyttträgen 1, Malmlastaren 1 samt Vägaren 1. På fastigheten har under åren 1962-63 uppförts 6 hus med adress Bragegatan 14 och 20, Majorsgatan 15, 17 och 18 samt Snöägatan 1 och innehåller 158 lägenheter med bostadsrätter, 2 lokaler med bostadsrätt, 5 lokaler med hyresrätt samt 118 bilplatser och 57 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	38	779,0
2 rum och kök	53	3 193,5
3 rum och kök	60	4 453,0
4 rum och kök	7	655,5
	158	9 081,0
Lokaler	7	1 117,0

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

Fastighetsskötseln har besörjts av Riksbyggen.  
Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen i juni och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Underhållsplanen är uppdaterad år 2018.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2018. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat att inte höja årsavgifterna 2019. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 554 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättnnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 175 (175). HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 25 (29) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2018. I stämman deltog 20 (23) medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Anders Lundén	ordförande	2019
Josephine Heinonen	sekreterare	2019
Gull- Britt Fors	ledamot	2019
Lena Grandin	ledamot	2019
Roland Wenngren	ledamot	2020

Christer Björklund utsedd av HSB Dalarna

OK

Ann-Charlotte Swärd                      suppleant    2019

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Lunden, Josephine Heinonen, Gull-Britt fors och Lena Grandin, samt suppleanten Ann-Charlotte Swärd.

Styrelsen har under året hållit 11 (11) sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Josephine Heinonen, Gull-Britt Fors, Roland Wenngren och Anders Lundén, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Sven-Erik Kristiansson med Irene Rydén som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Nina Bergsmeden.

#### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Gull-Britt Fors.

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

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Anders Lundén med Ann-Charlotte Swärd som suppleant.

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

##### **Historik, underhåll**

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2004-2006	Byte avloppsstammar kök, i tre etapper
2007	Takbyte, Bragegatan 14 och 20
2010	Tilläggsisolering vinden, Bragegatan 14
2010	Dränering samt asfaltering hus 14,15 och 17.
2010	Dränering samt asfaltering hus 18 och 20
2012	Relining 15, 17, 18
2012	Byte dagvattenledningar
2013	Ny värmecentral
2014	Underhållspolning av stamrör -VVS teknik
2014	Byte av tak, Majorsg. 15 -Rosells
2014	Montering av postboxar
2015	Sotning av imkanaler samt OVK. -Borlänge sotning och ventilation
2015	Tvätt av husfasader
2015	Byte av sand i lekpark
2015	Nya portar till varmgaragen
2016	Energi effektivisering
2016	Porttelefoner m taggsystem
2016	Renovering balkonger
2017	Belysning (rörelsedetektorer) källargångar
2017	Plåtklädsel runt grund

##### **Årets underhåll**

2018	Digital tvättstugebokning samt brandlarm
2018	Installation laddstolpe elbil
2018	Isolering tak i soprummen

**Planerat underhåll**

2019	Byte garageportar
2019	Målning garage och sophus
2019	Renovering lekplats
2019	Takplåt hus 14

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 647	5 659	5 380	5 427	5 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	831	440	904	571	1 069
Avgiftsnivå kr/kvm	554	550	538	538	538
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	280	296	366	342	346
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	754	788	624	584	618
Soliditet %	56	53	56	56	54
Likviditet i %	170	117	74	139	94
Genomsnittlig skuldränta i %	1,21	1,48	1,80	2,72	3,29

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	543 465	96 300	3 020 168	7 461 121	439 834
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				439 834	-439 834
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			281 000	-281 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-450 417	450 417	
Årets resultat					831 287
Belopp vid årets slut	543 465	96 300	2 850 751	8 070 372	831 287

**Resultatdisposition**

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	8 070 372
Årets resultat	831 287

**Summa till stämmans förfogande** 8 901 660

*Styrelsen föreslår följande disposition*

**Balanseras i ny räkning** 8 901 660

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 647 474	5 658 723
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 849	29 432
Summa rörelseintäkter		<u>5 674 323</u>	<u>5 688 155</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-3 303 923	-3 044 542
Periodiskt underhåll	Not 5	-450 417	-1 194 491
Övriga externa kostnader	Not 6	-109 002	-114 771
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-388 189	-342 336
Avskrivningar	Not 8	-496 549	-433 236
Summa rörelsekostnader		<u>-4 748 080</u>	<u>-5 129 378</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>926 243</b>	<b>558 777</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-94 956	-118 943
Summa finansiella poster		<u>-94 956</u>	<u>-118 943</u>
<b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>		<b>831 287</b>	<b>439 834</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>831 287</b>	<b>439 834</b>
<b>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</b>			
<i>Årets resultat</i>		831 287	439 834
<i>Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan</i>		-281 000	-479 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		450 417	1 194 491
<b>Årets överskott</b>		<b>1 000 704</b>	<b>1 155 326</b>

04

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	Not 10	18 241 520	18 734 592
Inventarier	Not 11	55 337	58 814
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	<u>0</u>	<u>0</u>
		18 296 856	18 793 406
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	<u>502</u>	<u>502</u>
		502	502
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 297 358</b>	<b>18 793 908</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		3 387 732	2 939 383
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		19 103	13 353
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	12 354	3 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>229 280</u>	<u>227 183</u>
		3 648 470	3 183 729
<i>Kassa och bank</i>	Not 15	<u>5 465</u>	<u>5 465</u>
		5 465	5 465
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 653 935</b>	<b>3 189 194</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 951 293</b>	<b>21 983 102</b> <i>OK</i>

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		639 765	639 765
Yttre underhållsfond		2 850 751	3 020 168
		<u>3 490 516</u>	<u>3 659 933</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 070 372	7 461 121
Årets resultat		831 287	439 834
		<u>8 901 660</u>	<u>7 900 956</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 392 176</b>	<b>11 560 889</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 087 301	2 242 553
		<u>2 087 301</u>	<u>2 242 553</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		5 611 222	5 794 826
Leverantörsskulder		281 687	717 274
Aktuella skatteskulder		0	15 545
Fond för inre underhåll		732 925	768 501
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	6 447	8 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	839 535	875 117
		<u>7 471 816</u>	<u>8 179 661</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 559 117</b>	<b>10 422 214</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 951 293</b>	<b>21 983 102</b>

PH

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	926 243	558 777
Avskrivningar	496 549	433 236
Erlagd ränta	-94 956	-118 943
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>1 327 836</b>	<b>873 070</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 391	6 108
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	-707 844	23 759
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>603 601</b>	<b>902 937</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 353 757
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-1 353 757</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	-155 252	1 637 396
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-155 252</b>	<b>1 637 396</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>448 349</b>	<b>1 186 576</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 944 848</b>	<b>1 758 271</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 393 197</b>	<b>2 944 848</b>

OK

## Noter

---

### Not 1

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

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

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,3%
Markanläggningar	2,8%
Inventarier	0,7%

#### Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens senaste upprättade underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 2.064 841 kr.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

94

Noter		2018	2017
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	5 312 808	5 274 153
	Hyror (inkl bortfall)	548 697	532 660
	Övriga intäkter	67 069	62 735
		<u>5 928 574</u>	<u>5 869 548</u>
	Avgiftsbortfall	-281 100	-210 825
		<u>5 647 474</u>	<u>5 658 723</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ägarbonus	9 856	21 091
	Kostnadsersättningar	-2 063	8 341
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	19 056	0
		<u>26 849</u>	<u>29 432</u>
<b>Not 4</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetskötsel, besiktningar mm	598 027	654 617
	Löpande underhåll	113 877	290 915
	Taxebundna kostnader:		
	El	123 337	107 620
	Uppvärmning	764 252	763 140
	Vatten	386 110	371 658
	Sophämtning	206 745	179 890
	Fastighetsavgift/skatt	198 420	198 420
	Förvaltningskostnader	658 753	298 491
	Övriga driftskostnader	254 402	179 791
		<u>3 303 923</u>	<u>3 044 542</u>
<b>Not 5</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	67 701
	Utfört underhåll installationer	0	134 703
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	306 401	992 088
	Utfört underhåll mark	130 729	0
	Utfört underhåll övrigt	13 287	0
		<u>450 417</u>	<u>1 194 491</u>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 015	22 962
	Kontorsmaterial, tele, porto	24 358	22 330
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	4 915	7 352
	Extern revision	13 049	12 443
	Övriga externa kostnader	49 665	49 684
		<u>109 002</u>	<u>114 771</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	143 000	143 000
	Mötesarvode	23 350	29 925
	Arvode internrevisor	6 600	6 600
		<u>172 950</u>	<u>179 525</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Vicevärdsarvode	98 664	96 000
		<u>98 664</u>	<u>96 000</u>
	Sociala kostnader	116 575	66 811



Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 578 146	23 639 194
Årets investeringar	0	3 938 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 578 146	27 578 146
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-13 447 469	-13 435 207
Årets avskrivningar	-357 492	-294 179
Årets utrangering	0	281 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 804 961	-13 447 469
Ingående anskaffningsvärde mark	438 245	438 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	438 245	438 245
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	4 789 530	4 789 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 789 530	4 789 530
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-623 860	-488 280
Årets avskrivningar	-135 580	-135 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-759 440	-623 860
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 241 520</b>	<b>18 734 592</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	44 895 000	44 895 000
Mark	14 007 000	14 007 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>58 902 000</b>	<b>58 902 000</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	72 889	72 889
Årets utrangering		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 889	72 889
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 075	-10 598
Årets avskrivningar	-3 477	-3 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 552	-14 075
<b>Bokfört värde</b>	<b>55 337</b>	<b>58 814</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Vid årets början	0	2 867 112
Årets anskaffningar	0	1 353 757
Omklassificering	0	-4 220 869
	0	0
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
Andel i HSB Dalarna	500	500
Om fler tillgångar - beskriv här och skilj på beloppen	2	2
	502	502
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	2 442	1 373
Skattefordringar	9 912	0
Övriga fordringar	0	2 437
	12 354	3 810
<b>Not 15 Kassa och Bank</b>		
Handkassa	5 465	5 465
	5 465	5 465
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>		

94

Noter				2018-12-31	2017-12-31
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	543 465	96 300	3 020 168	7 461 121	439 834
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				439 834	-439 834
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			281 000	-281 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-450 417	450 417	
Årets resultat					831 287
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>543 465</b>	<b>96 300</b>	<b>2 850 751</b>	<b>8 070 372</b>	<b>831 287</b>

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek 837312	0,90%	2019-01-24	1 930 000	1 970 000
Stadshypotek 831916	1,83%	2019-03-01	935 420	909 342
Stadshypotek 831919	0,90%	2019-03-12	1 728 448	897 805
Stadshypotek 838102	0,90%	2019-03-04	862 102	1 011 784
Stadshypotek 902087	1,55%	2022-03-01	842 553	1 500 000
Stadshypotek 942087	1,05%	2021-10-30	1 400 000	1 748 448
			7 698 523	8 037 379
Nästa års amortering beräknas uppgå till			338 856	338 856
Nästa års låneomsättning uppgår till			5 272 366	5 455 970
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 087 301</b>	<b>2 242 553</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 355 424	1 355 424
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)			6 004 243	6 343 099

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	8 398
Mervärdesskatt	6 447	0
	<b>6 447</b>	<b>8 398</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el	14 604	11 384
Upplupen värme	103 232	108 600
Upplupet vatten	32 837	32 221
Upplupen renhållning	15 947	15 812
Upplupna arbetsgivaravgifter	53 000	6 276
Förutbetalda hyror och avgifter	406 866	412 414
Upplupna räntekostnader	2 700	6 676
Upplupet revisionsarvode	18 134	18 134
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 871	263 600
	<b>835 192</b>	<b>875 117</b>

**Not 20 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar	10 163 800	10 163 800
------------------------	------------	------------

24

Borlänge den 27/2 2019

  
Anders Lundén

  
Ann-Charlotte Sward

  
Christer Björklund


  
Gull-Britt Fors

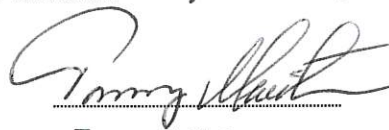
  
Josephine Heinonen

  
Lena Grandin

  
Roland Wenngren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 19/3 2019

  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Majoren, org.nr. 782600-1831

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Majoren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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

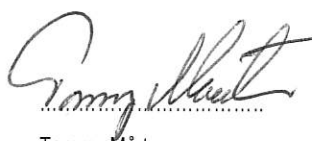
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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.

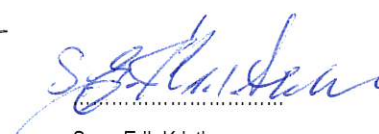
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 19/3 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Sven-Erik Kristiansson

Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

## HSB Brf Majoren



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 174 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>	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.
	<b>Skuldsättning</b> 754 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
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b>  585  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.