



# HSB Bostadsrättsförening Myren i Borlänge



Org.nr. 782600-3340

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

611

## 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 2. På fastigheten har sedan 1971 uppförts 8 hus med adress Betesgatan 7-21 och innehåller 136 lägenheter med bostadsrätter samt 63 bilplatser och 75 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	12	456,0
2 rum och kök	52	3 126,0
3 rum och kök	72	5 464,0
Totalt bostäder	136	9 046,0

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

Fastighetsskötseln har utförts av JE Fastighetsskötsel.

Städningen har utförts av JE Fastighetsskötsel..

Den stadgeenliga besiktningen utfördes 2019-09-26

Underhållsplanen är upprättad 2014 och reviderad år 2019.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2019 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat att inte höja avgifterna. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 661 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel och bredband själv.

### Medlemsantal

Under året har 8(11) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 165 (166). 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 2019-05-22. I stämman deltog 35 (30) medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Till stämman:

Carina Herbertsson	Ordförande	2020
Pär Ekström	Vice ordförande	2020
Inger Fjellander	Sekreterare	2021
Joakim Söderlind	Ledamot	2020
Susanne Blomkvist	Ledamot	2020
Pernilla Holm	Ledamot	2021

Britt-Marie Södarv utsedd av HSB Mälardalarna

Styrelsen har under året hållit 11 (13) sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carina Herbertsson, Pernilla Holm, Inger Fjellander och Susanne Blomkvist, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Inga-Lill Jansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Maslah Ahmed.

### Vicevärd

Vicevärd har varit HSB MälarDalarna med Marcus Persson som förvaltare.

### Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Inger Fjellander samt Carina Herbertsson.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Historik, underhåll

År	Åtgärd
1996	Nya Takbeläggningar
1998	Nya Fönster
1999/2006	Nya Garage
2003	Ny Ventilation ,fläktar
2010-2012	Balkongreovering
2012	Byte av entrédörrar
2014	Byte av ytterbelysning och belysning i källare Ny kulvert till hus 9 och 11 Ventilation i trapphus
2014	Service samtliga garageportar
2015	Kulvertbyte färdigställt till samtliga hus Värmeinjusteringen färdigställd till samtliga lägenheter Installation av eGain, värmestyrning Målning av lekutrustningen
2016	Byte av fläktar på tak samt i kök och badrum OVK-besiktning Plantering och komplettering av träd och buskar Statuskontroll
2017	Helreovering av trapphus Färdigställande av grönytor
2018	Plantering hus 13

### Aktiviteter

Cirkelverksamhet  
Borlänge Revyn

### Årets underhåll

Takbyte samtliga hus  
Uppgradering av gym

### Planerat underhåll

Enligt underhållsplan med hänsyn till takbyte

*cc*

*OK*

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	6 333	6 043	6 082	5 881	5 999
Resultat efter finansiella poster tkr	866	1 449	392	819	1 283
Avgiftsnivå kr/kvm	661	629	629	611	612
Yttre fond kr/kvm	292	280	251	303	249
Lån kr/kvm	3 082	2 025	2 117	1 567	1 604
Soliditet %	22%	28%	23%	26%	23%
Likviditet i %	131%	234%	179%	139%	166%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,27%	1,30%	2,68%	2,81%	2,72%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	497 300	0	2 533 287	3 409 561	1 449 188
Omföring av årets resultat enl årsstämma				1 449 188	-1 449 188
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-238 275	238 275	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			350 000	-350 000	
Årets resultat					866 147
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>497 300</b>	<b>0</b>	<b>2 645 012</b>	<b>4 747 024</b>	<b>866 147</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 858 749
Disponerat ur UH-fonden	238 275
Avsatt till UH-fonden	- 350 000
Årets resultat	<u>866 147</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 613 172

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 5 613 172

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 754 422 kr,  
se resultaträkningen.

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

cc

GA

**HSB Brf Myren i Borlänge**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 333 330	6 036 318
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	34 202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 333 330</b>	<b>6 070 520</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 849 221	-3 370 589
Planerat underhåll	Not 5	-238 275	-301 760
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-112 584	-102 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-973 914	-603 775
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 173 994</b>	<b>-4 378 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 159 336</b>	<b>1 691 958</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-293 189	-242 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-293 189</b>	<b>-242 770</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>866 147</b>	<b>1 449 188</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-350 000	-566 000
Disposition underhållsfond		238 275	301 760
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-111 725	-264 240
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>754 422</b>	<b>1 184 948</b>

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

Byggnader	Not 9	34 420 424	21 535 531
Mark	Not 10	541 465	541 465
Markanläggningar	Not 11	94 393	108 552
Inventarier	Not 12	91 184	125 832
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	566 567
		<u>35 147 466</u>	<u>22 877 947</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 35 147 966 22 878 447

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	8 846	7 226
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 367 076	4 525 509
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	478 892	400 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>172 022</u>	<u>146 908</u>
		<u>4 026 836</u>	<u>5 080 297</u>

Summa omsättningstillgångar 4 026 836 5 080 297

**Summa tillgångar****39 174 802 27 958 744**

G.F.


**HSB Brf Myren i Borlänge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	497 300	497 300
Underhållsfond	2 645 012	2 533 287
	<u>3 142 312</u>	<u>3 030 587</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 747 024	3 409 561
Årets resultat	866 147	1 449 188
	<u>5 613 172</u>	<u>4 858 749</u>
Summa eget kapital	<u>8 755 484</u>	<u>7 889 336</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 23 965 000	14 429 204
	<u>23 965 000</u>	<u>14 429 204</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 3 915 796	3 885 796
Leverantörsskulder	277 371	307 608
Fond för inre underhåll	742 337	717 523
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 47 705	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 471 110	729 277
	<u>6 454 318</u>	<u>5 640 204</u>
Summa skulder	<u>30 419 318</u>	<u>20 069 408</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>39 174 802</u></b>	<b><u>27 958 744</u></b>

G HF

**HSB Brf Myren i Borlänge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	866 147	1 449 188
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	973 914	603 775
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 840 061	2 052 963
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 972	-137 828
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	784 114	-235 294
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 519 204	1 679 842
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-13 243 433	-566 567
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 243 433	-566 567
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 565 796	-835 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 565 796	-835 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 158 433</b>	<b>278 275</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 525 509</b>	<b>4 247 234</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 367 076</b>	<b>4 525 509</b>

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





**HSB Brf Myren 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	1,8%
Markanläggninga	5%
Inventarier	10%

**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 7.497.972 kr.

**Övrigt**

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



## HSB Brf Myren i Borlänge

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 977 992	5 693 376
Hyror	427 070	415 537
Övriga avgifter	2 490	2 850
Övriga intäkter	36 923	39 021
Bruttoomsättning	<u>6 444 475</u>	<u>6 150 784</u>
Hysesbortfall	-21 145	-24 467
Avsatt till inre fond	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
	<b>6 333 330</b>	<b>6 036 318</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ägarbonus	0	10 956
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>0</u>	<u>23 246</u>
	<b>0</b>	<b>34 202</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	616 403	841 785
Reparationer	687 150	146 682
El	229 422	201 276
Uppvärmning	915 107	919 616
Vatten	324 795	310 745
Sophämtning	269 824	186 313
Övriga avgifter	241 121	214 121
Förvaltningskostnader	322 505	356 931
Fastighetsavgift	172 300	129 700
Övriga driftskostnader	<u>70 596</u>	<u>63 421</u>
	<b>3 849 221</b>	<b>3 370 589</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll bostader	137 017	0
Underhåll gemensamma utrymmen	22 575	0
Underhåll installationer	0	73 466
Underhåll huskropp utvändigt	0	204 544
Underhåll markytor	0	23 750
Underhåll enligt plan	<u>78 683</u>	<u>0</u>
	<b>238 275</b>	<b>301 760</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	45 200	44 209
Övriga arvoden	43 025	37 000
Revisorsarvode	0	5 000
Sociala kostnader	<u>24 359</u>	<u>17 328</u>
	<b>112 584</b>	<b>103 537</b>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>0</u>	<u>-1 100</u>
	<b>0</b>	<b>-1 100</b>
	<b>112 584</b>	<b>102 437</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	542 298	549 569
Restvärdesavskrivning	382 809	0
Markanläggningar	14 159	18 880
Inventarier	<u>34 648</u>	<u>35 326</u>
	<b>973 914</b>	<b>603 775</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		

cc

GA

**HSB Brf Myren i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
Räntekostnader långfristiga skulder	292 660	242 702
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	68
Övriga finansiella kostnader	529	0
	<b>293 189</b>	<b>242 770</b>

GIF

**HSB Brf Myren i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 998 488	30 998 488
Årets nyanskaffning	13 243 433	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	566 567	0
Årets utträngning	-473 243	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 335 245	30 998 488
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 462 957	-8 918 109
Årets utträngning	90 434	0
Årets avskrivningar	-542 298	-544 848
Utgående avskrivningar	-9 914 821	-9 462 957
<b>Bokfört värde</b>	<b>34 420 424</b>	<b>21 535 531</b>
Taxeringsvärde för brf Myren i Borlänge. Värdeår 1971 .		
Byggnad	40 968 000	30 931 000
Mark	11 822 000	8 499 000
Taxeringsvärde totalt	52 790 000	39 430 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	541 465	541 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 465	541 465
<b>Bokfört värde</b>	<b>541 465</b>	<b>541 465</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	377 591	377 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 591	377 591
Ingående ackumulerade avskrivningar	-269 039	-250 159
Årets avskrivningar	-14 159	-18 880
Utgående avskrivningar	-283 198	-269 039
<b>Bokfört värde</b>	<b>94 393</b>	<b>108 552</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	816 947	816 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	816 947	816 947
Ingående avskrivningar	-691 115	-655 789
Årets avskrivningar	-34 648	-35 326
Utgående avskrivningar	-725 763	-691 115
<b>Bokfört värde</b>	<b>91 184</b>	<b>125 832</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	566 567	
Årets investeringar	0	566 567
Omklassificeringar	-566 567	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	566 567
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



## HSB Brf Myren i Borlänge

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	8 846	7 226			
	<b>8 846</b>	<b>7 226</b>			
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	68 578	133 076			
Skattekonto	400 654	267 578			
Övriga fordringar	9 660	0			
	<b>478 892</b>	<b>400 654</b>			
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	497 300	2 533 287	3 409 561	1 449 188
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 449 188	-1 449 188
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-238 275	238 275	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			350 000	-350 000	
Årets resultat					866 147
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>497 300</b>	<b>2 645 012</b>	<b>4 747 024</b>	<b>866 147</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	842045	1,38%	2022-03-01	3 725 000	100 000
Stadshypotek AB	859221	1,38%	2022-06-01	10 750 000	200 000
Swedbank Hyp. AB	2950886958	0,81%	2020-01-28	3 465 796	80 000
Swedbank Hyp. AB	2951477575	1,48%	2027-04-23	5 940 000	90 000
Swedbank Hyp. AB	2951962212	0,79%	2024-09-25	4 000 000	60 000
				27 880 796	530 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>23 965 000</b>	
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					25 230 796
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				30 600 000	30 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>30 600 000</b>	<b>30 600 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				530 000	420 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 385 796	3 465 796
				<b>3 915 796</b>	<b>3 885 796</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				21 169	0
Källskatt				26 536	0
				<b>47 705</b>	<b>0</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				518 533	503 329
Upplupna räntekostnader				24 928	15 777
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				927 649	210 171
				<b>1 471 110</b>	<b>729 277</b>

6,18



**HSB Brf Myren i Borlänge**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Borlänge, 2020-03-23

Carina Herbertsson

Pär Ekström

Inger Fjellander

Joakim Söderlind

Britt-Marie Södär

Pernilla Holm

Susanne Blomkvist

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 Myren i Borlänge, org.nr. 782600-3340

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myren 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 maskoppl, 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 Myren 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 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. Revisorn 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 20/4 2020

  
Christina Cederöf

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



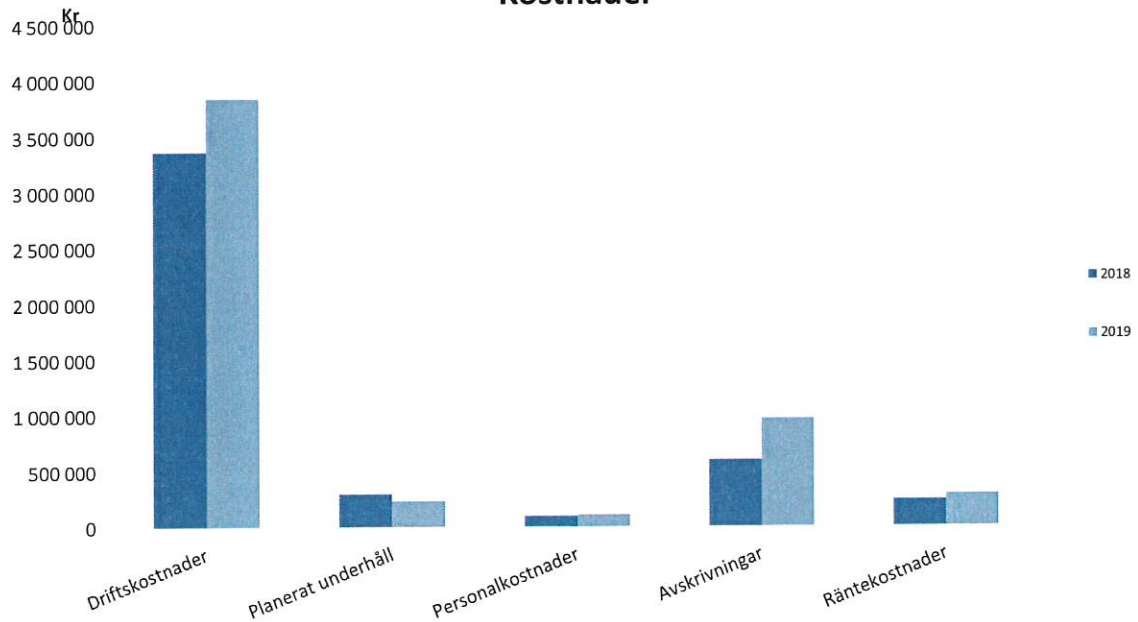
Av föreningen vald revisor



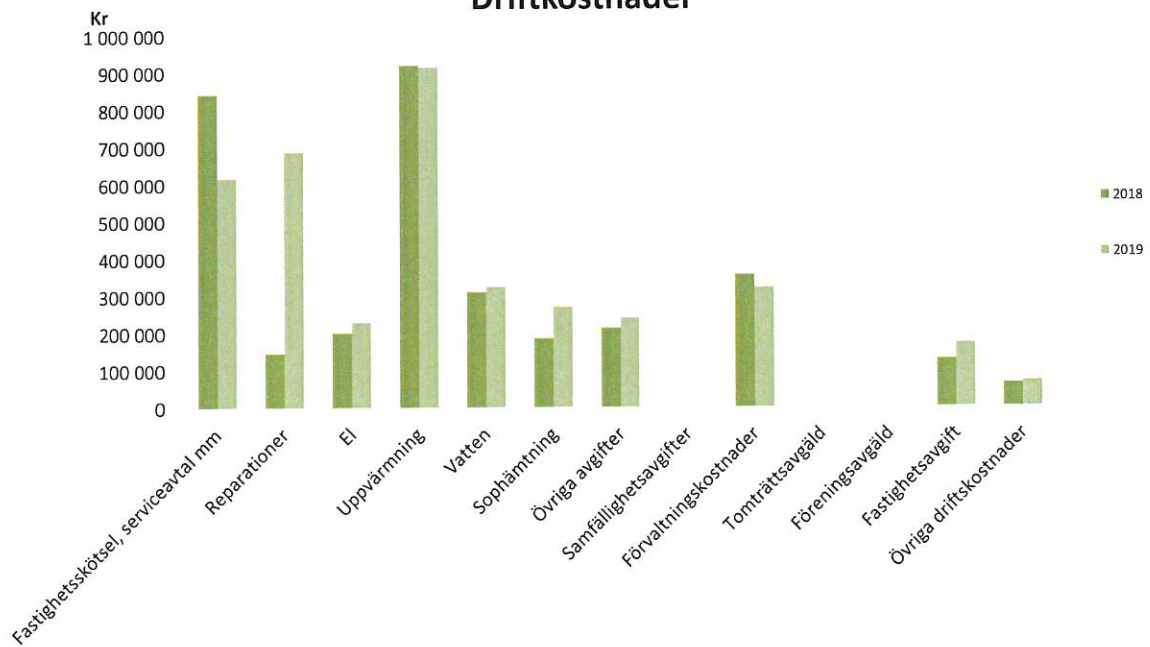


## HSB Brf Myren i Borlänge

### Kostnader



### Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Myren i Borlänge



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 230 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>  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.
 <b>Skuldsättning</b> 3082 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>  5%	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>  162 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>Arsavgift</b> 661 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.