



HSB Bostadsrättsförening Tjärna i Borlänge



Org.nr. 782600-2680

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 bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fiskarna 5 som har adress Engelbrektskatan 23 A-D. 1944 uppfördes på fastigheten ett hus med 24 lägenheter och 16 st parkeringsplatser som hyrs ut.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	9	393
2 rum och kök	12	690
3 rum och kök	3	221
Bostäder	24	1304

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av JE Fastighetsskötsel och den ekonomiska förvaltningen av HSB MälarDalarna

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

Underhållsplanen är uppdaterad 2017.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2014 med 1 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 640 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 28. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal 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 föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. I stämman deltog 8 (fg år 5) medlemmar.

cc

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Emil Lindström	ordförande	2020
Helena Korpela	ledamot	2021
Julia Åkerström	ledamot	2020
Rauno Mikkola	ledamot	2020
Pär Jansson	ledamot/sekreterare	2021
Lena Högborg	utsedd av HSB Mälardalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Emil Lindström, Rauno Mikkola och Julia Åkerström.

Styrelsen har under året hållit 5 (fg år 8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Korpela, Emil Lindström och Julia Åkerström, två i förening.

Revisorer

Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Stämman utsåg styrelsen som valberedning.

Studie- och fritidsansvarig

Styrelsen har inte utsett någon studieansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Pär Jansson med Emil Lindström som suppleant.

cc

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

2019	Målning i trapphus
2019	Förbättrad belysning i trapphus

Historik, underhåll (årtal o. åtgärd)

2006	Dörrar
2008	Fönster
2008	Dränering
2013	Ny fjärrvärmeanläggning, nya termostater
2014	Spolning av avlopp
2014	6 st parkeringsplatser med motorvärmare
2015	6 st parkeringsplatser med motorvärmare
2016	Nya elskåp och elledningar i alla lägenheter
2017	Elbesiktning i lägenheter med åtgärdande av fel
2017	Trasigt bastuaggregat ersatt med nytt aggregat
2018	Renovering och inköp av utemöbler
2018	Målning av pannrum, toalett i källaren och husentréer

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	868	884	870	868	859
Resultat efter finansiella poster tkr	-61	171	167	178	191
Avgiftsnivå kr/kvm	640	640	640	640	640
Yttre fond kr/kvm	970	1 044	984	925	865
Lån kr/kvm	814	859	929	998	1 053
Soliditet %	64%	65%	61%	58%	55%
Likviditet i %	469%	542%	492%	427%	459%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,50%	1,51%	1,68%	1,92%	2,79%

cc

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 505	1 361 776	874 176	171 365
Omföring av årets resultat enl årsstämma			171 365	-171 365
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-176 910	176 910	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		79 000	-79 000	
Årets resultat				-60 760
Belopp vid årets slut	31 505	1 263 866	1 143 450	-60 760

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 045 540
Disponerat ur UH-fonden	176 910
Avsatt till UH-fonden	- 79 000
Årets resultat	- 60 760
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 082 690

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 082 690
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 263 866 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 37 150 kr,
se resultaträkningen.

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

cc

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	868 174	880 761
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 117
Summa rörelseintäkter		868 174	884 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-623 108	-580 552
Planerat underhåll	Not 5	-176 910	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-43 611	-39 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-69 783	-76 941
Summa rörelsekostnader		-913 412	-696 845
Rörelseresultat		-45 239	188 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	898	899
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-16 419	-17 568
Summa finansiella poster		-15 521	-16 669
Årets resultat		-60 760	171 365
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-79 000	-78 000
Disposition underhållsfond		176 910	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		97 910	-78 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		37 150	93 365

ec

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

Byggnader	Not 10	1 985 801	2 052 423
Mark	Not 11	31 700	31 700
Markanläggningar	Not 12	82 178	85 339
		<u>2 099 679</u>	<u>2 169 462</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>2 100 179</u>	<u>2 169 962</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	3 749	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		648 393	662 259
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	19 585	19 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>25 075</u>	<u>21 508</u>
		<u>696 802</u>	<u>703 352</u>

Kortfristiga placeringar	Not 16	900 000	900 000
--------------------------	--------	---------	---------

Kassa och bank	Not 17	2 100	2 100
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 598 901</u>	<u>1 605 451</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>3 699 080</u>	<u>3 775 413</u>
-------------------------	--	-------------------------	-------------------------

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	31 505	31 505
Underhållsfond	1 263 866	1 361 776
	<u>1 295 371</u>	<u>1 393 281</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 143 450	874 176
Årets resultat	-60 760	171 365
	<u>1 082 690</u>	<u>1 045 540</u>
Summa eget kapital	<u>2 378 062</u>	<u>2 438 822</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
	<u>485 165</u>	<u>1 040 297</u>
	485 165	1 040 297
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
Leverantörsskulder	575 248	80 464
Aktuell skatteskuld	67 761	62 847
Fond för inre underhåll	5 641	0
Övriga kortfristiga skulder	45 298	45 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	
	3 318	0
	Not 22	
	<u>138 587</u>	<u>107 685</u>
	835 853	296 294
Summa skulder	<u>1 321 018</u>	<u>1 336 591</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>3 699 080</u>	<u>3 775 413</u>

cc

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-60 760	171 365
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	69 783	76 941
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 023	248 306
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 316	-4 668
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	44 775	2 736
Kassaflöde från löpande verksamhet	46 482	246 373
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-60 348	-91 245
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 348	-91 245
Årets kassaflöde	-13 866	155 128
Likvida medel vid årets början	1 564 858	1 409 730
Likvida medel vid årets slut	1 550 992	1 564 858

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

cc

**HSB Brf Tjärna 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 1,6%

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 0 kr. (0 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	834 888	834 888
	Hyrer	28 800	28 950
	Övriga intäkter	7 036	18 723
	Bruttoomsättning	870 724	882 561
	Hyresbortfall	-2 550	-1 800
		868 174	880 761
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	1 723
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	2 394
		0	4 117
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	113 322	119 775
	Reparationer	38 765	21 420
	El	20 800	16 277
	Uppvärmning	156 887	158 255
	Vatten	47 322	44 789
	Sophämtning	7 617	15 319
	Övriga avgifter	42 220	77 015
	Förvaltningskostnader	111 895	75 597
	Fastighetsavgift	29 577	22 182
	Övriga driftskostnader	54 703	29 923
		623 108	580 552
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	126 000	0
	Underhåll installationer	41 285	0
	Underhåll enligt plan	9 625	0
		176 910	0
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	29 250	20 000
	Övriga arvoden	3 938	10 138
	Sociala kostnader	10 424	9 215
		43 611	39 352
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	66 622	73 780
	Markanläggningar	3 161	3 161
		69 783	76 941
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	898	899
		898	899
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	16 305	17 568
	Räntekostnader kortfristiga skulder	114	0
		16 419	17 568

cc

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 089 714	4 089 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 089 714	4 089 714
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 037 291	-1 963 511
Årets avskrivningar	-66 622	-73 780
Utgående avskrivningar	-2 103 913	-2 037 291
Bokfört värde	1 985 801	2 052 423
Taxeringsvärde för Fiskarna 5 i Borlänge. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 200 000	5 400 000
Byggnad - lokaler	0	0
	7 200 000	5 400 000
Mark - bostäder hyreshus	2 659 000	1 994 000
Mark - lokaler	0	0
	2 659 000	1 994 000
Taxeringsvärde totalt	9 859 000	7 394 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	31 700	31 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 700	31 700
Bokfört värde	31 700	31 700
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	94 821	94 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 821	94 821
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 482	-6 321
Årets avskrivningar	-3 161	-3 161
Utgående avskrivningar	-12 643	-9 482
Bokfört värde	82 178	85 339
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc



HSB Brf Tjärna i Borlänge

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 749	0		
		3 749	0		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		0	3 930		
Skattekonto		19 585	15 655		
		19 585	19 585		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2020-02-19, ränta 0,1%		300 000	300 000		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2020-03-18, ränta 0,1 %		300 000	300 000		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2020-04-15, ränta 0,1%		300 000	300 000		
		900 000	900 000		
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa		2 100	2 100		
		2 100	2 100		
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	31 505	1 361 776	874 176	171 365	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			171 365	-171 365	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-176 910	176 910		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		79 000	-79 000		
Årets resultat				-60 760	
Belopp vid årets slut	31 505	1 263 866	1 143 450	-60 760	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	838490	1,65%	2020-01-30	532 124	37 340
Stadshypotek AB	896952	1,34%	2021-01-30	528 289	43 124
				1 060 413	80 464
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				485 165	
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					
					658 093
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				2 000 000	2 000 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				2 000 000	2 000 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				80 464	80 464
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				494 784	0
				575 248	80 464
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				168	0
Övriga kortfristiga skulder				3 150	0
				3 318	0
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				58 539	63 154
Upplupna räntekostnader				3 434	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				76 614	44 531
				138 587	107 685
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

cc



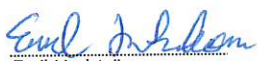
HSB Brf Tjärna i Borlänge

Noter

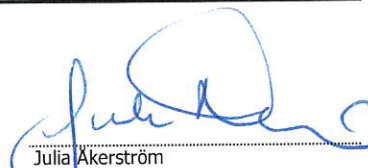
2019-12-31

2018-12-31

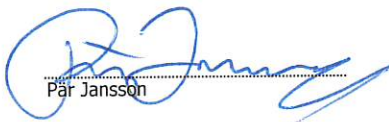
Borlänge, 2020-04-28

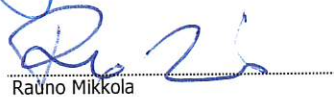

Emil Lindström


Helena Korpela


Julia Åkerström


Lena Högberg


Pär Jansson


Rauno Mikkola

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-01


Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tjärna i Borlänge, org.nr. 782600-2680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjärna i Borlänge för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna andra informationen 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 identifierats 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tjärna i Borlänge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer varav en utses av HSB Riksförbund. Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund och någon revisor vald av föreningsstämman föreligger ej.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

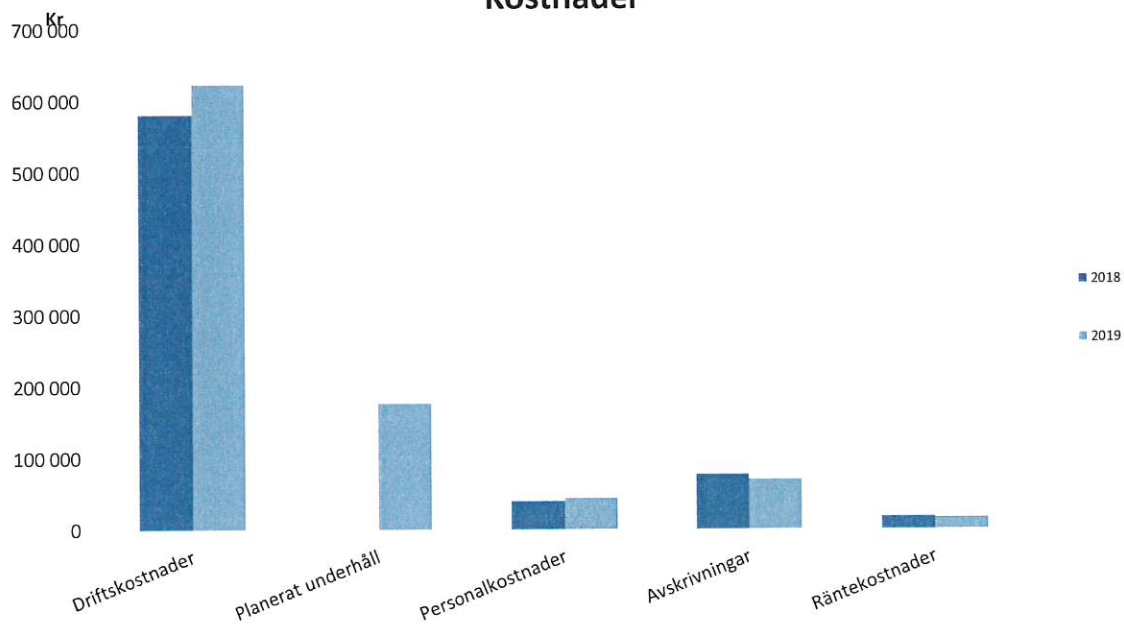
Örebro den 15 / 5 2020

Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

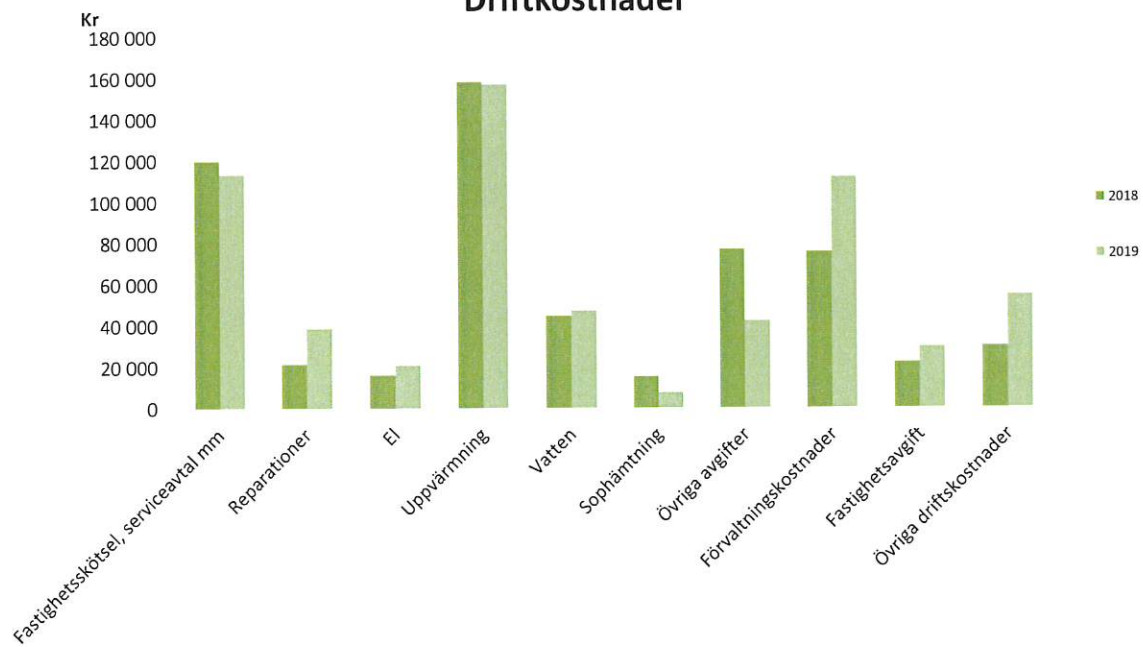


HSB Brf Tjärna i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tjärna i Borlänge



143

KR/KVM

SPARANDE



814

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



173

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



641

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 143 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 814 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 motsåndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 173 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 641 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 resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.