



HSB Bostadsrättsförening Masen i Rättvik

Org.nr. 783200-2120

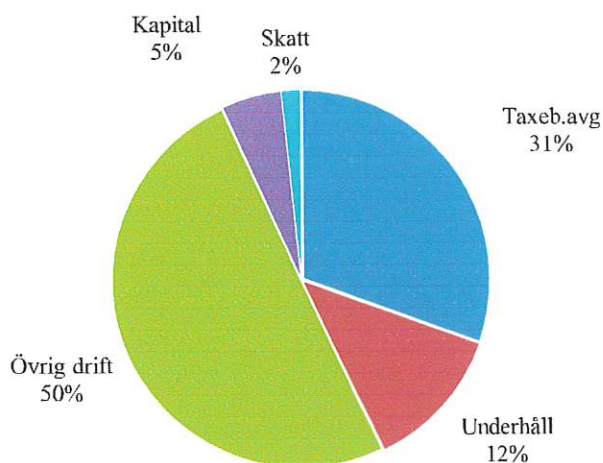
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01—2018-12-31₂₁

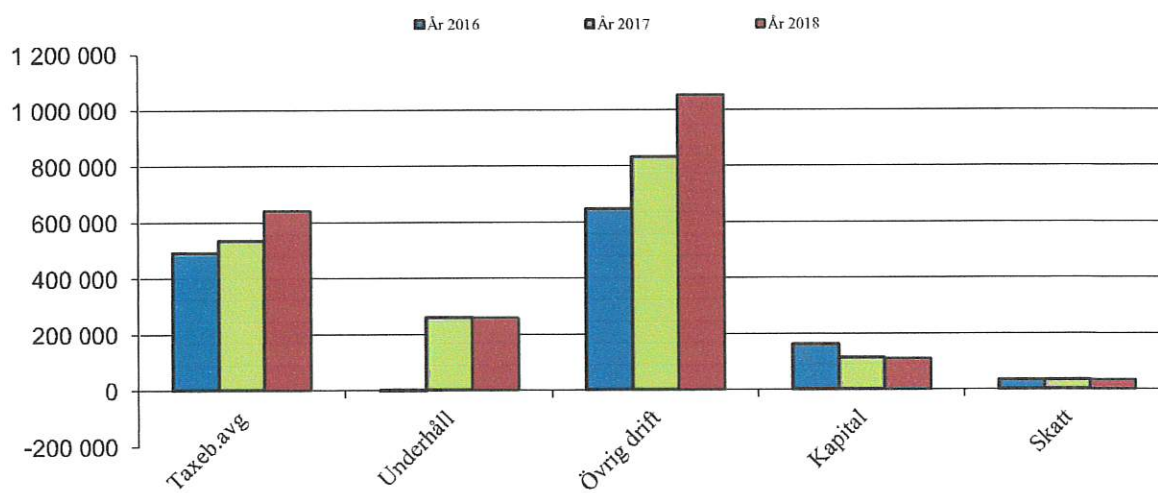
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning.

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Prosten 12 i Rättviks kommun. På fastigheten har under åren 1958-59 uppförts 2 hus med adress Riksvägen 33, samt Stiernhööksgatan 3 och innehåller 44 lägenheter med bostadsrätter, 7 lokaler med hyresrätt samt 10 bilplatser och 14 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kokvrå	11	341
2 rum och kök	9	531
3 rum och kök	18	1 326
4 rum och kök	3	278
5 rum och kök	2	208
6 rum och kök	1	138
Bostäder	44	2 822
Lokaler	7	570

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Dalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Dalarna.

Styrelsen kommer att utföra stadgeenliga besiktningar under 2019. Senaste underhållsplan är upprättad 2013 och reviderad år 2016.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast under 2018 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat en höjning med 4 % från 1 januari 2019. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 661 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60(60). 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. HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 6(6) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. I stämman deltog 19 (17) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Per Nygren	ordförande	2019
Kjell Loman	vice ordförande	2020
Toivo Hedman	ledamot	2020
Daniel Bergman	ledamot	2019
Ingegerd Storgårds	ledamot	2019
Anita Ekström	sekreterare	2019

Juvas Magnus Andersson ledamot utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ingegerd Storgårds, Daniel Bergman och Anita Ekström.

Styrelsen har under året hållit 9 (10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Nygren, Ingegerd Storgårds, Daniel Bergman och Kjell Loman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Emelie Börjes Björklund med Ove Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ove Karlsson och Eva Hall Aldegren med Ove Karlsson som sammankallande.

Förvaltare

Juvas Magnus Andersson (HSB Dalarna) har varit förvaltare.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Per Nygren med Kjell Loman som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeändring stämma 2 av 2 genomförd.

Årets underhåll

Byte av 5 st entreéportar inklusive passagesystem.
Energideklaration utförd.

Planerat underhåll

Takbyte hus A och B 2019.
Statusbesiktning 2019.

Historik, underhåll

- 2002-2003: Stamrenovering och byte av fönster
- 2010: Renovering av balkonger och byte av tre källardörrar
- 2007-2010: Tilläggsisolering vind
- 2015 Byte av alla lägenhetsdörrar och säkerhetsdörrar till källaren i alla trapphus
- 2016 14 Garageportar bytta.
- 2017 OVK har utförts i januari månad 2017
- 2017 Utbyte av belysning i alla allmänna utrymmen ute och inne. Klart 2018
- 2017 Rollatorförråd gjordes i de fd. soprummen.

94

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 973	1 854	1 857	1 807	1 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	-339	1 211	297	62	68
Avgiftsnivå kr/kvm	636	630	617	605	599
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	224	256	308	286	290
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	2 054	2 084	2 099	2 110	2 132
Soliditet %	18	20	11	8	7
Likviditet i %	220	284	148	100	205
Genomsnittlig skuldränta i %	1,53	1,60	2,25	3,14	3,86

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 985	0	867 608	2 159	988 554
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				988 554	-988 554
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			150 000	-150 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-258 915	258 915	
Årets resultat					-339 056
Belopp vid årets slut	93 985	0	758 693	1 099 629	-339 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 099 629
Årets resultat	-339 056

Summa till stämmans förfogande **760 572**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **760 572**

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

94

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 973 284	1 854 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 892	1 373 243
Summa rörelseintäkter		1 997 176	3 227 342
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 435 149	-1 255 137
Periodiskt underhåll	Not 5	-258 915	-259 716
Övriga externa kostnader	Not 6	-203 098	-62 608
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-89 423	-83 317
Avskrivningar	Not 8	-240 447	-242 606
Summa rörelsekostnader		-2 227 033	-1 903 384
Rörelseresultat		-229 856	1 323 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-109 200	-112 765
Summa finansiella poster		-109 200	-112 764
Resultat efter finansiella poster / före skatt		-339 056	1 211 194
Inkomstskatt	Not 11	0	-222 640
Årets resultat		-339 056	988 554
Underskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		-339 056	988 554
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan		-150 000	-81 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		258 915	259 716
Årets underskott		-230 141	1 167 271

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	7 259 990	7 496 026
Inventarier	Not 13	392 550	0
		<u>7 652 540</u>	<u>7 496 026</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		7 653 040	7 496 526
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 384 954	2 082 584
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-267	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	84 956	78 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 452	32 146
		<u>1 510 095</u>	<u>2 193 344</u>
Summa omsättningstillgångar		1 510 095	2 193 344
Summa tillgångar		9 163 135	9 689 870

94

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	93 985	93 985
Yttre underhållsfond	758 693	867 608
	<u>852 678</u>	<u>961 593</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 099 628	2 159
Årets resultat	-339 056	988 554
	<u>760 572</u>	<u>990 714</u>
Summa eget kapital	1 613 250	1 952 307
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>3 482 960</u>	<u>1 693 067</u>
	3 482 960	1 693 067
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	3 482 611	5 374 924
Leverantörsskulder	80 107	96 870
Aktuella skatteskulder	183 504	222 640
Fond för inre underhåll	92 130	92 130
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	228 573
	<u>4 066 925</u>	<u>6 044 497</u>
Summa skulder	7 549 885	7 737 564
Summa eget kapital och skulder	9 163 135	9 689 870

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-229 856	1 323 958
Avskrivningar	240 447	242 606
Erhållen ränta	0	1
Erlagd ränta	-109 200	-112 765
Betald inkomstskatt	0	-222 640
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-98 609	1 231 160
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 381	-3 350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 977 572	253 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 090 562	1 481 354
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-396 961	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	1
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-396 961	1
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 789 893	-59 928
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 789 893	-59 928
Årets kassaflöde	-697 630	1 421 427
Likvida medel vid årets början	2 082 584	661 157
Likvida medel vid årets slut	1 384 954	2 082 584

94

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	2,2%
Inventarier	1,1% Passagesystem aktiverades i november 2018

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 307.933 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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 794 192	1 776 468
Konsumtionsavgifter el	92 963	1 004
Hyrer (inkl bortfall)	75 860	104 996
Övriga intäkter	10 269	8 573
	<u>1 973 284</u>	<u>1 891 041</u>
Avgiftsbortfall	0	-36 942
	<u>1 973 284</u>	<u>1 854 099</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	16 374	23 243
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	7 518	0
Försäljning av lägenhet 27	0	1 350 000
	<u>23 892</u>	<u>1 373 243</u>
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	363 582	283 383
Löpande underhåll	129 808	130 780
Taxebundna kostnader:		
El	138 740	53 206
Uppvärmning	296 303	262 387
Vatten	160 608	149 930
Sophämtning	43 922	68 673
Fastighetsavgift/skatt	35 022	35 022
Förvaltningskostnader	190 459	192 788
Övriga driftskostnader	76 705	78 966
	<u>1 435 149</u>	<u>1 255 137</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	49 638
Utfört underhåll installationer	40 283	210 079
Utfört underhåll huskropp utvändigt	218 632	0
	<u>258 915</u>	<u>259 716</u>
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 983	3 115
Kontorsmaterial, tele, porto	3 216	6 704
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	200	151
Extern revision	8 913	8 538
Övriga externa kostnader	187 786	44 100
	<u>203 098</u>	<u>62 608</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 750	22 400
Mötesarvode	48 750	42 355
Utbildning förtroendevalda	0	3 400
Arvode internrevisor	2 500	2 500
	<u>74 000</u>	<u>70 655</u>
Övriga anställda		
Sociala kostnader	15 423	12 662
Summa personalkostnader	89 423	83 317

Noter		2018	2017
	Föreningen har inga anställda		
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	236 036	242 606
	Avskrivningar inventarier	4 411	0
		<u>240 447</u>	<u>242 606</u>
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
		<u>0</u>	<u>1</u>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	107 267	112 765
	Övriga finansiella kostnader	1 933	0
		<u>109 200</u>	<u>112 765</u>
Not 11	Statlig inkomstskatt		
	Beskattningsbar intäkt lägenhet nr 27	0	1 320 000

Q4

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Byggnader och mark					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 715 213	10 715 213			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 715 213	10 715 213			
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-3 282 787	-3 040 181			
	Årets avskrivningar	-236 036	-242 606			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 518 823	-3 282 787			
	Ingående anskaffningsvärde mark	63 600	63 600			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	63 600	63 600			
	Bokfört värde	7 259 990	7 496 026			
	Taxeringsvärde					
	Byggnad	8 288 000	8 288 000			
	Mark	2 175 000	2 175 000			
	Taxeringsvärde totalt	10 463 000	10 463 000			
Not 13	Inventarier					
	Årets investeringar, passagesystem	396 961	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 961	0			
	Årets avskrivningar	-4 411	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 411	0			
	Bokfört värde	392 550	0			
Not 14	Långfristiga placeringar					
	Andel i HSB Dalarna	500	500			
		500	500			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	43 874	43 874			
	Skattefordringar	41 082	34 740			
		84 956	78 614			
Not 16	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	93 985	0	867 608	2 159	988 554
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				988 554	-988 554
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			150 000	-150 000	
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-258 915	258 915	
	Årets resultat					-339 056
	Belopp vid årets slut	93 985	0	758 693	1 099 629	-339 056
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld	
	Stadshypotek 708389	2,74%	2019-12-01	1 693 067	1 710 943	
	Swedbank hypotek 2857314971	1,17%	2020-02-25	2 327 504	2 372 048	
	Swedbank hypotek 2858839695	1,16%	2019-03-28	1 725 000	1 745 000	
	Swedbank hypotek 2858839687	1,42%	2021-03-11	1 220 000	1 240 000	
				6 965 571	7 067 991	
	Nästa års amortering beräknas uppgå till			102 420	102 420	
	Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			3 380 191	5 272 504	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 482 960	1 693 067	

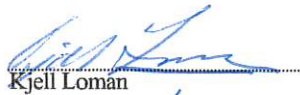
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	409 680	409 680
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)	6 453 471	6 555 891
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	19 515
Mervärdesskatt	0	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	13 126
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	0	32 641
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	16 100	12 300
Upplupen värme	31 000	31 000
Upplupen renhållning	0	0
Förutbetalda hyror och avgifter	148 678	157 743
Upplupna räntekostnader	3 564	3 545
Upplupet revisionsarvode	10 931	10 931
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 300	9 773
	228 573	225 292
Not 20 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 973 265	7 973 265
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Föreningen har antagit de nya stadgarna 2011 version 5		

Rättvik den 4/3 2019

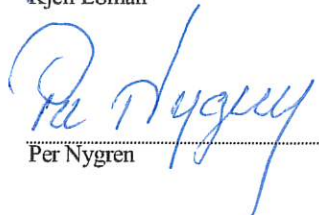

Anita Ekström


Daniel Bergman


Ingegerd Storgårds


Kjell Lomán


Nicklas Höök

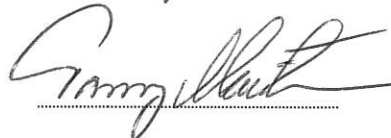

Per Nygren


Toivo Evald Hedman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 17/3 2019



Av föreningen vald revisor
Emelie Börjes Björklund



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Masen, org.nr. 783200-2120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 Bostadsrättsskollen. 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Masen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

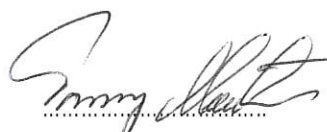
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rättvis den 17.13 2019



Tommy Mårtensson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Emelie Börjes Björklund

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Masen i Rättvik



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 47 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
	Investeringsbehov	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 2054 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	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 176 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 636 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.